

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

JTRE financing 2, s.r.o. (do 12. júna 2018: Vealio Financing, s.r.o.)  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava

Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 21. marca 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 20. apríla 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 127844/B).

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je poskytovanie úverov alebo pôžičiek získaných z externých peňažných zdrojov.

**2. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

**3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 17. októbra 2022.

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**5. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovaných účtovných závierok spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED a J&T REAL ESTATE HOLDING PLC. Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

**7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 bola uložená do registra účtovných závierok 31. marca 2022. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2021, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 2. mája 2022.

**8. Schválenie audítora**

Valné zhromaždenie 17. októbra 2022 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia                      Ing. Peter Remenár  
                                     Ing. Pavel Pelikán

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 31. decembru 2022 takáto:

|                         | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|-------------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                         | EUR                       | %          | %                |
| JTRE PROPERTIES LIMITED | 5 000                     | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>            | <b>5 000</b>              | <b>100</b> | <b>100</b>       |

## D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2022 záporné vlastné imanie vo výške 1 452 842 EUR a nevykazuje dostatočný majetok na splatenie záväzkov z dlhopisov, ktoré sú splatné v roku 2023, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imaním a dosiahnutým hospodárskym výsledkom za aktuálne účtovné obdobie a predpokladaným vývojom v roku 2023. Dlhopisy splatné v júli 2023 budú refinancované novou emisiou dlhopisov, ktorou Spoločnosť uskutoční ich vyplatenie. Spoločnosť preto očakáva, že bude schopná splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov v súlade s podmienkami dlhopisov, na základe splatenia úverových pohľadávok od spriaznených osôb, ako aj na základe refinancovania novou emisiou dlhopisov. Spoločnosti bol doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti pre nadchádzajúce obdobie minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Navyše, materská spoločnosť vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31. decembru 2022 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že Spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutého úveru, ako aj na základe refinancovania novou emisiou dlhopisov a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Na základe vyššie uvedeného vedenie Spoločnosti vyhodnotilo, že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti použitý pre zostavenie účtovnej závierky Spoločnosti je vhodný.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

### 2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, sú uvedené v časti H.1, pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

### 3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

#### Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

#### Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

### 4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách, ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely a pôžičky prepojeným účtovným jednotkám.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám: menovitou hodnotou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z preceňovania majetku a záväzkov.
- Ak sa realizovateľné cenné papiere obchodujú na burze, reálna hodnota je založená na ich kótovanej trhovej cene ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V prípade ak trhovacia cena nie je k dispozícii, reálna hodnota sa vypočíta na základe diskontovaných peňažných tokov. Ak nie je možné ku dňu ocenenia spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, považuje sa za reálnu hodnotu ocenenie obstarávacou cenou.

##### 5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

##### 6. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

##### 7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

##### 8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

##### *Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravných položiek.

##### 9. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

##### 10. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu

záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

### 11. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené menovitou hodnotou. Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov sú v okamihu emisie účtované ako náklady cez výkaz ziskov a strát. V prípade ak spoločnosť drží vlastné dlhopisy, hodnota vydaných dlhopisov sa zníži o hodnotu vlastných dlhopisov.

### 12. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnaní odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odložený daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

### 13. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

### 14. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

### 15. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY****1. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobo úročené pôžičky poskytnuté spriazneným osobám:

|                                      | Mena | Úrok p.a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k 31.12.2022 | Suma istiny<br>v eurách<br>k 31.12.2022 | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------|------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci |      |                  |                     |                                                     |                                         |                                                     |
| Pôžička 1                            | EUR  | 5                | 1.1.2039            | 0                                                   | 0                                       | 2 725 000                                           |
| Pôžička 2                            | EUR  | 5                | 7.8.2023            | 0                                                   | 0                                       | 8 819 742                                           |
| Pôžička 3                            | EUR  | 5                | 31.7.2023           | 11 810 537                                          | 11 810 537                              | 8 818 537                                           |
| Pôžička 4                            | EUR  | 5                | 24.7.2023           | 8 500 000                                           | 8 500 000                               | 8 500 000                                           |
| Pôžička 5                            | EUR  | 5                | 30.9.2027           | 0                                                   | 0                                       | 10 500 000                                          |
| Pôžička 6                            | EUR  | 3                | 23.2.2023           | 7 819 332                                           | 7 819 332                               | 0                                                   |
| Pôžička 7                            | EUR  | 3                | 11.1.2024           | 216 467                                             | 216 467                                 | 0                                                   |
| SPOLU                                |      |                  |                     | 28 346 336                                          | 28 346 336                              | 39 363 279                                          |

V tabuľke nie sú uvedené pohľadávky z úrokov vo výške 6 235 836 EUR k 31.decembru 2022 (k 31.decembru 2021 vo výške 5 148 194 EUR), ktoré sú splatné v rovnaký dátum ako aj istina poskytnutých úverov. Celková výška dlhodobého finančného majetku k 31.decembru 2022 je 34 582 172 EUR (k 31.decembru 2021: 44 511 473 EUR).

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

Splatenie pohľadávky z poskytnutého úveru spoločnosti Pôžička 4 je podriadené splateniu záväzkov dlžníka voči banke z poskytnutého úveru.

Na pohľadávky z poskytnutého úveru spoločnosti Pôžička 1 k 31. decembru 2022 vo výške 0 EUR (k 31. decembru 2021: 3 410 541 EUR) bolo v prospech banky zriadené záložné právo.

## JTRE financing 2, s.r.o.

## Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2022

| Názov                                                                                           | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) |                  |                   |             | Opravy/Opravné položky |                   |           |          | Zostatková cena |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------------|-------------------|-----------|----------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                 | 1.1.2022                                             | Prírastky        | Úbytky            | Presuny     | 31.12.2022             | 1.1.2022          | Prírastky | Úbytky   | Presuny         | 31.12.2022        |
|                                                                                                 | EUR                                                  | EUR              | EUR               | EUR         | EUR                    | EUR               | EUR       | EUR      | EUR             | EUR               |
| Aktivované náklady na vývoj                                                                     | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Softvér                                                                                         | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Oceniteľné práva                                                                                | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Goodwill                                                                                        | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok                                                               | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok                                                           | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok                                               | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>                                                          | <b>0</b>                                             | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>    | <b>0</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| Pozemky                                                                                         | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Stavby                                                                                          | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí                                               | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov                                                           | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Základné stádo a ťažné zvieratá                                                                 | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok                                                                 | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok                                                             | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok                                                 | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>                                                            | <b>0</b>                                             | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>    | <b>0</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely                                                  | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám                                                           | 44 511 473                                           | 5 645 332        | 15 634 403        | -34 274 639 | 247 763                | 44 511 473        | 0         | 0        | 0               | 247 763           |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Ostatné pôžičky                                                                                 | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok                                        | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 0                                                    | 59 770           | 0                 | 34 274 639  | 34 334 409             | 0                 | 0         | 0        | 0               | 34 334 409        |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok                                          | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok                                                           | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok                                               | 0                                                    | 0                | 0                 | 0           | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>                                                          | <b>44 511 473</b>                                    | <b>5 705 102</b> | <b>15 634 403</b> | <b>0</b>    | <b>34 582 172</b>      | <b>44 511 473</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>34 582 172</b> |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>                                                                   | <b>44 511 473</b>                                    | <b>5 705 102</b> | <b>15 634 403</b> | <b>0</b>    | <b>34 582 172</b>      | <b>44 511 473</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>34 582 172</b> |

**JTRE financing 2, s.r.o.**  
**Prehľad o pohybe neobčejného majetku**  
**31.12.2021**

| Názov                                                                                           | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) |                   |                   |          |                   |  | Opravy/Opravné položky |           |          |          |            |  | Zostatková cena   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------|-------------------|--|------------------------|-----------|----------|----------|------------|--|-------------------|-------------------|
|                                                                                                 | 1.1.2021                                             | Prírastky         | Úbytky            | Presuny  | 31.12.2021        |  | 1.1.2021               | Prírastky | Úbytky   | Presuny  | 31.12.2021 |  | 1.1.2021          | 31.12.2021        |
|                                                                                                 | EUR                                                  | EUR               | EUR               | EUR      | EUR               |  | EUR                    | EUR       | EUR      | EUR      | EUR        |  | EUR               | EUR               |
| Aktivované náklady na vývoj                                                                     | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Softvér                                                                                         | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Oceniteľné práva                                                                                | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Goodwill                                                                                        | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok                                                               | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok                                                           | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok                                               | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>                                                          | <b>0</b>                                             | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>          |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   |  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Pozemky                                                                                         | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Stavby                                                                                          | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí                                                   | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov                                                           | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Základné stádo a ťažné zvieratá                                                                 | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok                                                                 | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok                                                             | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok                                                 | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>                                                            | <b>0</b>                                             | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>          |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   |  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely                                                  | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám                                                           | 44 590 553                                           | 24 224 622        | 24 303 702        | 0        | 44 511 473        |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 44 590 553        | 44 511 473        |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Ostatné pôžičky                                                                                 | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok                                        | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok                                          | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok                                                           | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok                                               | 0                                                    | 0                 | 0                 | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          |  | 0                 | 0                 |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>                                                          | <b>44 590 553</b>                                    | <b>24 224 622</b> | <b>24 303 702</b> | <b>0</b> | <b>44 511 473</b> |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   |  | <b>44 590 553</b> | <b>44 511 473</b> |
| <b>Neobčejný majetok spolu</b>                                                                  | <b>44 590 553</b>                                    | <b>24 224 622</b> | <b>24 303 702</b> | <b>0</b> | <b>44 511 473</b> |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   |  | <b>44 590 553</b> | <b>44 511 473</b> |

**2. Finančné účty**

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežný účet v banke. Účtom v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, okrem termínovaného vkladu vo výške 9 624 289 EUR, ktorým bude môcť disponovať až po 19. januári 2023.

**3. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

|                                                   | 31. 12. 2022<br>EUR | 31. 12. 2021<br>EUR |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Náklady budúcich období - dlhodobé                | 0                   | 0                   |
| Náklady budúcich období - krátkodobé              |                     |                     |
| Poradenské služby                                 | 15 017              | 15 017              |
| <b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b> | <b>15 017</b>       | <b>15 017</b>       |
| Príjmy budúcich období - dlhodobé                 | 0                   | 0                   |
| Príjmy budúcich období - krátkodobé               |                     |                     |
| Ostatné                                           | 4 456               | 0                   |
| <b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>  | <b>4 456</b>        | <b>0</b>            |
| <b>Spolu</b>                                      | <b>19 473</b>       | <b>15 017</b>       |

**4. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2022 je 5 000 EUR (k 31. decembru 2021: 5 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 77 021 EUR bola vysporiadaná takto:

|                                      | EUR           |
|--------------------------------------|---------------|
| Zo zákonného rezervného fondu        | 0             |
| Zo štatutárnych a ostatných fondov   | 0             |
| Z nerozdeleného zisku minulých rokov | 0             |
| Úhrada straty spoločníkmi            | 0             |
| Prevod na neuhradenú stratu          | 77 021        |
| Iné                                  | 0             |
| <b>Spolu</b>                         | <b>77 021</b> |

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2022 vo výške straty 303 680 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2023. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov: 303 680 EUR

## 5. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                         | Stav<br>k 1.1.2022<br>EUR | Tvorba<br>EUR | Zúčtovanie<br>(použitie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(zrušenie)<br>EUR | Stav<br>k 31. 12. 2022<br>EUR |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy:</b>                | <b>0</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>0</b>                      |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>      | <b>14 286</b>             | <b>14 665</b> | <b>14 286</b>                   | <b>0</b>                        | <b>14 665</b>                 |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>       |                           |               |                                 |                                 |                               |
| Ostatné rezervy                         | 14 286                    | 14 665        | 14 286                          | 0                               | 14 665                        |
|                                         | <b>14 286</b>             | <b>14 665</b> | <b>14 286</b>                   | <b>0</b>                        | <b>14 665</b>                 |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b> | <b>14 286</b>             | <b>14 665</b> | <b>14 286</b>                   | <b>0</b>                        | <b>14 665</b>                 |

## 6. Závazky

Závazky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

|                              | 31. 12. 2022<br>EUR | 31. 12. 2021<br>EUR |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Závazky po lehote splatnosti | 0                   | 0                   |
| Závazky v lehote splatnosti  | 5 772               | 11 697              |
|                              | <b>5 772</b>        | <b>11 697</b>       |

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembra 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                              | Účtovná<br>hodnota | Menej ako 1<br>rok | 1 – 5 rokov | Viac ako 5<br>rokov |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| Závazky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám                                             | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Závazky z obchodného styku v rámci<br>podielovej účasti okrem záväzkov voči<br>prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                                           | 3 781              | 3 781              | 0           | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                                        | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám                                                        | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej<br>účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>účtovným jednotkám            | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné dlhodobé záväzky                                                                                     | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Dlhodobé prijaté preddavky                                                                                   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Dlhodobé zmenky na úhradu                                                                                    | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Vydané dlhopisy                                                                                              | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Krátkodobé finančné výpomoci                                                                                 | 45 659 827         | 45 659 827         | 0           | 0                   |
| Iné dlhodobé záväzky                                                                                         | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu                                                                         | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Závazky voči zamestnancom                                                                                    | 1 082              | 1 082              | 0           | 0                   |
| Závazky zo sociálneho poistenia                                                                              | 655                | 655                | 0           | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie                                                                                     | 254                | 254                | 0           | 0                   |
| Závazky z derivátových operácií                                                                              | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Iné záväzky                                                                                                  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
|                                                                                                              | <b>45 665 599</b>  | <b>45 665 599</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b>            |

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                              | Účtovná<br>hodnota | Menej ako 1<br>rok | 1 – 5 rokov       | Viac ako 5<br>rokov |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Záväzky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám                                             | 3 959              | 3 959              | 0                 | 0                   |
| Záväzky z obchodného styku v rámci<br>podielovej účasti okrem záväzkov voči<br>prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                                           | 2 574              | 2 574              | 0                 | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej<br>účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>účtovným jednotkám            | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné dlhodobé záväzky                                                                                     | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Dlhodobé prijaté preddavky                                                                                   | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Dlhodobé zmenky na úhradu                                                                                    | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Vydané dlhopisy                                                                                              | 44 781 000         | 0                  | 44 781 000        | 0                   |
| Krátkodobé finančné výpomoci                                                                                 | 878 827            | 878 827            | 0                 | 0                   |
| Iné dlhodobé záväzky                                                                                         | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu                                                                         | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky voči zamestnancom                                                                                    | 1 082              | 1 082              | 0                 | 0                   |
| Záväzky zo sociálneho poistenia                                                                              | 655                | 655                | 0                 | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie                                                                                     | 3 427              | 3 427              | 0                 | 0                   |
| Záväzky z derivátových operácií                                                                              | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Iné záväzky                                                                                                  | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
|                                                                                                              | <b>45 671 524</b>  | <b>890 524</b>     | <b>44 781 000</b> | <b>0</b>            |

## 7. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 44 781 000 EUR so splatnosťou v roku 2023. Celková menovitá hodnota emisie dlhopisov bola do 47 000 000 EUR.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 31. decembru 2022 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá<br>hodnota v EUR | Počet  | Emisný kurz | Úrok | Splatnosť |
|-------------------------|---------------------------|--------|-------------|------|-----------|
| JTREF 4,50/ 2023        | 1 000                     | 44 781 | 100%        | 4,5% | 24.7.2023 |

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                 | 31.12.2022                 |                                                |                       | 31.12.2021                 |                                                |                       |
|-----------------|----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
|                 | Splatnosť                  |                                                |                       | Splatnosť                  |                                                |                       |
|                 | do jedného roka<br>vrátane | od jedného roka<br>do piatich rokov<br>vrátane | viac ako päť<br>rokov | do jedného<br>roka vrátane | od jedného roka<br>do piatich rokov<br>vrátane | viac ako päť<br>rokov |
| a               | b                          | c                                              | d                     | e                          | f                                              | g                     |
| Istina          | 44 781 000                 | 0                                              | 0                     | 0                          | 44 781 000                                     | 0                     |
| Finančný náklad | 878 827                    | 0                                              | 0                     | 878 827                    | 0                                              | 0                     |
| <b>Spolu</b>    | <b>45 659 827</b>          | <b>0</b>                                       | <b>0</b>              | <b>878 827</b>             | <b>44 781 000</b>                              | <b>0</b>              |

Materská spoločnosť vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

**F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                     | 31.12.2022         |            |               | 31.12.2021         |            |               |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------|--------------------|------------|---------------|
|                                                     | Základ dane<br>EUR | Daň<br>EUR | Daň<br>%      | Základ dane<br>EUR | Daň<br>EUR | Daň<br>%      |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením                 | -301 054           |            |               | -77 021            |            |               |
| z toho teoretická daň 21 %                          |                    | -63 221    | 21,00 %       |                    | -16 174    | 21,00 %       |
| Daňovo neuznané náklady                             | 18 460             | 3 877      | -1,29 %       | 21 611             | 4 538      | -5,89 %       |
| Odpočítateľné položky                               | -39 888            | -8 376     | 2,78 %        | -22 324            | -4 688     | 6,09 %        |
| Umorenie daňovej straty                             | 0                  | 0          | 0,00 %        | 0                  | 0          | 0,00 %        |
| Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov | 0                  | 0          | 0,00 %        | 0                  | 0          | 0,00 %        |
| Daň vyberaná zrážkou                                | 0                  | 0          | 0,00 %        | 0                  | 0          | 0,00 %        |
|                                                     | -322 482           | -67 720    | 22,49 %       | -77 734            | -16 324    | 21,19 %       |
| <b>Splatná daň</b>                                  |                    | <b>0</b>   | <b>0,00 %</b> |                    | <b>0</b>   | <b>0,00 %</b> |
| Odložená daň                                        |                    | 0          | 0,00 %        |                    | 0          | 0,00 %        |
| <b>Celková vykázaná daň</b>                         |                    | <b>0</b>   | <b>0,00 %</b> |                    | <b>0</b>   | <b>0,00 %</b> |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31.12.2022<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov                                                                                                                                                                            | 0                 | 0                 |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala | 0                 | 0                 |
| Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach                                                                                                               | 0                 | 0                 |
| Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka                                                                                                                           | 470 635           | 407 917           |
| Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov                                                                                                                                                                        | 0                 | 0                 |

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21%.

**G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                | 2022<br>EUR      | 2021<br>EUR      |
|----------------|------------------|------------------|
| Výnosové úroky | 1 773 379        | 1 996 065        |
| <b>Spolu</b>   | <b>1 773 379</b> | <b>1 996 065</b> |

**2. Náklady na poskytnuté služby**

|                                 | 2022<br>EUR   | 2021<br>EUR   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Právne a ekonomické poradenstvo | 9 911         | 10 151        |
| Audit a poradenstvo             | 4 344         | 15 883        |
| Ostatné poradenstvo             | 15 044        | 0             |
| Náklady na inzerciu, reklamu    | 192           | 157           |
| Iné                             | 13            | 13            |
| <b>Spolu</b>                    | <b>29 504</b> | <b>26 204</b> |

**3. Osobné náklady**

|                                   | 2022<br>EUR  | 2021<br>EUR  |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Odmeny členom orgánov spoločnosti | 1 500        | 3 000        |
| Sociálne poistenie                | 491          | 983          |
| <b>Spolu</b>                      | <b>1 991</b> | <b>3 983</b> |

**4. Finančné náklady**

|                          | 2022<br>EUR      | 2021<br>EUR      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Nákladové úroky          | 2 015 145        | 2 015 145        |
| Bankové poplatky         | 1                | 11               |
| Ostatné finančné náklady | 27 743           | 27 743           |
| <b>Spolu</b>             | <b>2 042 889</b> | <b>2 042 899</b> |

**5. Náklady za audit a poradenstvo**

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

|                                                                                              | 2022<br>EUR  | 2021<br>EUR   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou | 4 344        | 2 484         |
| Iné uisťovacie služby                                                                        | 0            | 13 399        |
| <b>Spolu</b>                                                                                 | <b>4 344</b> | <b>15 883</b> |

**6. Čistý obrat**

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

| <u>Krajina</u>             | <u>Výnosy</u>  | <u>2022</u><br><u>EUR</u> | <u>2021</u><br><u>EUR</u> |
|----------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Slovenská republika</b> | Výnosové úroky | 1 207 134                 | 1 475 868                 |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>1 207 134</b>          | <b>1 475 868</b>          |
| <b>Holandsko</b>           | Výnosové úroky | 547 968                   | 520 197                   |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>547 968</b>            | <b>520 197</b>            |
| <b>Spolu</b>               | Výnosové úroky | 1 755 102                 | 1 996 065                 |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>1 755 102</b>          | <b>1 996 065</b>          |

**H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutých pôžičiek v celkovej výške 24 701 192 EUR (k 31. decembru 2021: 23 431 463 EUR).
- Spoločnosť poskytla ručenie vlastníkom dlhopisov v sume 45 659 827 EUR (k 31. decembru 2021: 45 659 827 EUR) a zároveň prijala ručenie za vydané dlhopisy od materskej spoločnosti v rovnakej sume.
- Spoločnosť poskytla ručenie spriaznenej osobe vo forme záložného práva k pohľadávkam z poskytnutného úveru zriadeného v prospech banky v celkovej výške 0 EUR (k 31. decembru 2021: 3 410 541 EUR).

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

**I. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2022.

**J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (konečná materská účtovná jednotka).

**Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou a materskou účtovnou jednotkou (Spoločníkom Spoločnosti)**

Závazky z transakcií s konečnou materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                            | 31. 12. 2022  | 31. 12. 2021  |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | EUR           | EUR           |
| Závazky z obchodného styku | 0             | 3 959         |
| Ostatné krátkodobé rezervy | 12 221        | 11 905        |
| <b>Závazky spolu</b>       | <b>12 221</b> | <b>15 864</b> |

Prijaté ručenie za vydané dlhopisy s materskou účtovnou jednotkou (Spoločníkom Spoločnosti) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                                    | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|------------|------------|
|                                    | EUR        | EUR        |
| Prijaté ručenie za vydané dlhopisy | 45 659 827 | 45 659 827 |

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

|                     | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | EUR              | EUR              |
| Výnosové úroky      | 1 755 102        | 1 996 065        |
| <b>Výnosy spolu</b> | <b>1 755 102</b> | <b>1 996 065</b> |

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                                      | 31. 12. 2022      | 31. 12. 2021      |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | EUR               | EUR               |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky - istina | 28 346 336        | 39 363 279        |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky - úroky  | 6 235 836         | 5 148 194         |
| <b>Majetok spolu</b>                 | <b>34 582 172</b> | <b>44 511 473</b> |

  

|                            | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | EUR        | EUR        |
| Poskytnutý úverový príslub | 24 701 192 | 23 431 463 |
| Poskytnuté ručenie         | 0          | 3 410 541  |

**K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Odmeny členov orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 1 500 EUR (v roku 2021: 3 000 EUR).

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2021: žiadne).

**L. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                                    | Stav k<br>1.1.2022<br>EUR | Prírastky<br>EUR | Úbytky<br>EUR | Presuny<br>EUR | Stav k<br>31.12.2022<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>                                             | <b>5 000</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>5 000</b>                |
| Základné imanie                                                    | 5 000                     | 0                | 0             | 0              | 5 000                       |
| Zmena základného imania                                            | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Emisné ážio</b>                                                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>500</b>                | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>500</b>                  |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 500                       | 0                | 0             | 0              | 500                         |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku                                             | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-1 077 641</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>-77 021</b> | <b>-1 154 662</b>           |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -1 077 641                | 0                | 0             | -77 021        | -1 154 662                  |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-77 021</b>            | <b>-303 680</b>  | <b>0</b>      | <b>77 021</b>  | <b>-303 680</b>             |
| <b>Spolu</b>                                                       | <b>-1 149 162</b>         | <b>-303 680</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>-1 452 842</b>           |

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                                    | Stav k<br>1.1.2021<br>EUR | Prírastky<br>EUR | Úbytky<br>EUR | Presuny<br>EUR | Stav k<br>31.12.2021<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>                                             | <b>5 000</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>5 000</b>                |
| Základné imanie                                                    | 5 000                     | 0                | 0             | 0              | 5 000                       |
| Zmena základného imania                                            | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Emisné ážio</b>                                                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>500</b>                | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>500</b>                  |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 500                       | 0                | 0             | 0              | 500                         |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku                                             | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-1 056 232</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>-21 409</b> | <b>-1 077 641</b>           |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Neuhrazená strata minulých rokov                                   | -1 056 232                | 0                | 0             | -21 409        | -1 077 641                  |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-21 409</b>            | <b>-77 021</b>   | <b>0</b>      | <b>21 409</b>  | <b>-77 021</b>              |
| <b>Spolu</b>                                                       | <b>-1 072 141</b>         | <b>-77 021</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>-1 149 162</b>           |

**M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2022**

|                                                                    | 31.12.2022<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                        |                   |                   |
| Peňažné toky z prevádzky                                           | -64 834           | -54 282           |
| Zaplatené úroky                                                    | -2 015 145        | -2 015 145        |
| Prijaté úroky                                                      | 1 465 224         | 1 707 827         |
| Zaplatená daň z príjmov                                            | -2 626            | 0                 |
| Vyplatené dividendy                                                | 0                 | 0                 |
| Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo              | -617 381          | -361 600          |
| Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu                | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                  | <b>-617 381</b>   | <b>-361 600</b>   |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                         |                   |                   |
| Nákup dlhodobého majetku                                           | 0                 | 0                 |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté pôžičky                                                 | -3 950 000        | -22 228 557       |
| Splátky poskytnutých pôžičiek                                      | 14 183 000        | 22 595 875        |
| Prijaté dividendy                                                  | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                   | <b>10 233 000</b> | <b>367 318</b>    |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                           |                   |                   |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania                               | 0                 | 0                 |
| Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov             | 0                 | 0                 |
| Príjmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej        | 0                 | 0                 |
| Predaj dlhopisov                                                   | 0                 | 0                 |
| Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov                             | 0                 | 0                 |
| Splátky prijatých úverov                                           | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov | 9 615 619         | 5 718             |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka         | 10 158            | 4 440             |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>     | <b>9 625 777</b>  | <b>10 158</b>     |

**Peňažné toky z prevádzky**

|                                                                                                         | 31.12.2022<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>     | <b>-301 054</b>   | <b>-77 021</b>    |
| Úpravy o nepeňažné operácie:                                                                            |                   |                   |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku                                                         | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k pohľadávkam                                                                           | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k zásobám                                                                               | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku                                                           | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku                                                         | 0                 | 0                 |
| Nákladové úroky                                                                                         | 2 015 145         | 2 015 145         |
| Výnosové úroky                                                                                          | -1 773 379        | -1 996 065        |
| Rezervy                                                                                                 | 379               | -887              |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku                                                              | 0                 | 0                 |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku                                                                  | 0                 | 0                 |
| Iné nepeňažné operácie                                                                                  | 0                 | 0                 |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu                                                        | -58 909           | -58 828           |
| Zmena pracovného kapitálu:                                                                              |                   |                   |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív) | 0                 | 0                 |
| Úbytok (prírastok) zásob                                                                                | 0                 | 0                 |
| Prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)                                                  | -5 925            | 4 546             |
| <b>Peňažné toky z prevádzky</b>                                                                         | <b>-64 834</b>    | <b>-54 282</b>    |

**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

**Peňažné ekvivalenty**

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.