

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

Eurovea byty, s. r. o.  
 Dvořákovo nábřeží 10  
 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

**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 26. septembra 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 potencionálni 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 konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC. Túto konsolidovanú účtovnú závierku 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 žiadnych zamestnancov (v roku 2021: 0 zamestnancov).

**7. Schválenie audítora**

Valné zhromaždenie 26. septembra 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**

Konateľ: Ing. Ľuboš Kaštan

**C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2022 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC	25 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>25 000</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).

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31. decembru 2022 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka od 1. januára 2022 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. Novela Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2016 zakazuje spoločnosti, ktorá je v kríze vrátiť plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. Zákaz vrátenia plnenia nahrádzajúceho vlastné zdroje platí aj v prípade, ak by sa v dôsledku toho spoločnosť do krízy dostala (§ 67f).

Tieto skutočnosti môžu indikovať neistotu, ktorá môže vyvolať pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti, avšak vzhľadom na vysoký predpredaj bytov k 31.12.2022 a očakávaný zisk z ich predaja, Spoločnosť bude schopná si splniť všetky svoje záväzky a očakáva dosiahnutie kladného vlastného imania v najbližších rokoch.

Spoločnosť obdržala od ultimátnej spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

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 úsudky, 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 zrejme 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**

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke, sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- bod 6. – zníženie hodnoty nedokončenej výroby – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu čistej realizačnej hodnoty nedokončenej výroby.

**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 nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba nehmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	2	lineárna	50

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý majetok do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	4	lineárna	25

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

**5. 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 precenenia 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 trhová 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.

## 6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.).

Úroky z cudzích zdrojov (dlhopisov) sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. V roku 2022 úroky z cudzích zdrojov boli aktivované (v roku 2021 boli aktivované).

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

## 7. Zákazková výstavba nehnuteľností

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t.j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

## 8. Pohľadávky

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

## 9. Finančné účty

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

## 10. Náklady budúcich období

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

## 11. 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.

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

## 12. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. 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.

## 13. 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 ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy. Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

### Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom bola vytvorená v predpokladanej výške nákladov.

## 14. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené v hodnote emisného kurzu. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. 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.

## 15. Odložené dane

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

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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, splnutí 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 vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú 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.

## 16. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

## 17. 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.

**18. Ostatné finančné výnosy a náklady**

Ostatné finančné výnosy a náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

**19. Výnosy**

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

**20. 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.

**21. 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 hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného 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 20 a 21.

**2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného 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 20 a 21.

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce úročené pôžičky poskytnuté účtovnej jednotke v konsolidovanom celku.

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma v eurách k 31.12.2022	Suma v príslušnej mene k 31.12.2021
<b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>						
Pôžička 3 - istina	EUR	2	31.12.2023	0	0	15 000 000
Pôžička 3 - úrok	EUR			0	0	336 164
<b>SPOLU</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 336 164</b>
<b>Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>						
Pôžička 1 - istina	EUR	2	31.12.2022	0	0	133 211
Pôžička 1 - úrok	EUR			0	0	1 837 750
Pôžička 2 - istina	EUR	1	14d Call	598 443	598 443	7 827 366
Pôžička 2 - úrok	EUR			534 302	534 302	519 012
Pôžička 3 - istina	EUR	1	14d Call	15 000 000	15 000 000	0
Pôžička 3 - úrok	EUR			553 130	553 130	0
Pôžička 4 - istina	EUR	1	14d Call	7 533 319	7 533 319	0
Pôžička 4 - úrok	EUR			14 872	14 872	0
<b>SPOLU</b>				<b>24 234 066</b>	<b>24 234 066</b>	<b>10 317 339</b>

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 tabuľke na stranách 20 a 21.

*Eurovea byty, s. r. o.*  
**Prehľad o pohybe neobežného majetku**  
**31.12.2022**

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Oprávký/Opravné položky				Zostatková cena		
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2022
	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
Softvér	5 031	0	0	5 031	0	1 885	2 697	0	0	4 582	3 146
Oceňovacie práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	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
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	45 500	30 000	0	75 500	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>50 531</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>80 531</b>	<b>0</b>	<b>1 885</b>	<b>2 697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 582</b>	<b>48 646</b>
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	58 950	0	0	58 950	18 420	14 736	0	0	0	33 156	40 530
Pestovateľské celky trvalých porastov	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
Ostatný hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>58 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 950</b>	<b>18 420</b>	<b>14 736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 156</b>	<b>40 530</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	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
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Požičky prepojeným účtovným jednotkám	15 336 164	3 364 694	3 223 345	-15 477 513	0	0	0	0	0	0	15 336 164
Požičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	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
Požičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	10 317 339	7 639 214	9 200 000	15 477 513	24 234 066	0	0	0	0	0	10 317 339
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	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
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>25 653 503</b>	<b>11 003 908</b>	<b>12 423 345</b>	<b>0</b>	<b>24 234 066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 653 503</b>
<b>Neobežný majetok s polu</b>	<b>25 762 984</b>	<b>11 033 908</b>	<b>12 423 345</b>	<b>0</b>	<b>24 373 547</b>	<b>20 305</b>	<b>17 433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 738</b>	<b>25 742 679</b>

5	0	9	5	7	4	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

2	1	2	0	5	4	2	1	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*Eurovea byty, s. r. o.*  
*Prehľad o pohybe neobežného majetku*  
*31.12.2021*

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena		
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	31.12.2021
	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
Softvér	0	5 031	0	0	5 031	0	1 885	0	0	1 885	3 146
Ocenené práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	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
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	45 500	0	0	45 500	0	0	0	0	0	45 500
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>50 531</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 531</b>	<b>0</b>	<b>1 885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 885</b>	<b>48 646</b>
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	58 950	0	0	0	58 950	3 684	14 736	0	0	18 420	40 530
Pestovateľské celky trvalých porastov	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
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	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
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>58 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 950</b>	<b>3 684</b>	<b>14 736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 420</b>	<b>40 530</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	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
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	30 130 105	552 437	7 000 000	-8 346 378	15 336 164	0	0	0	0	0	15 336 164
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	36 859 749	543 756	35 432 544	8 346 378	10 317 339	0	0	0	0	0	10 317 339
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	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
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>66 989 854</b>	<b>1 096 193</b>	<b>42 432 544</b>	<b>0</b>	<b>25 653 503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 653 503</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>67 048 804</b>	<b>1 146 724</b>	<b>42 432 544</b>	<b>0</b>	<b>25 762 984</b>	<b>3 684</b>	<b>16 621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 305</b>	<b>67 045 120</b>

#### 4. Zásoby

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k zásobám.

Na zásoby vo výške 130 291 323 EUR je zriadené v prospech banky záložné právo.

#### 5. Pohľadávky

Vývoj opravných položiek v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	52 729	0	0	52 729
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>52 729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 729</b>

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	75 062	69 013
Pohľadávky po lehote splatnosti	265 086	263 646
<b>Spolu</b>	<b>340 148</b>	<b>332 659</b>

## 6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	64 007	243 414
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	6 623 300	5 145 250
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>1 404 334</b>	<b>1 131 619</b>
<b>Vykázaná odložená daňová pohľadávka</b>	<b>1 404 334</b>	<b>936 117</b>

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2022	1 404 334
Stav k 31. decembru 2021	936 117
<b>Zmena</b>	<b>468 217</b>
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	468 217
– zaúčtované do vlastného imania	0

## 7. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežné účty v banke. Úctami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 8. Časové rozlíšenie

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné služby	324	55 123
<b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>	<b>324</b>	<b>55 123</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	19 402	19 402
Ostatné služby	109	110
Poistenie	54 719	90 627
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>74 230</b>	<b>110 138</b>
<b>Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<b>74 554</b>	<b>165 261</b>

## 9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2022 je 25 000 EUR (k 31. decembru 2021: 25 000 EUR).

Spoločnosť rozhodnutím jediného akcionára dňa 1. apríla 2020 zmenila právnu formu z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 1 629 584 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 minulých rokov	1 629 584
Iné	0
<b>Spolu</b>	<b>1 629 584</b>

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2022 vo výške straty 1 747 017 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2023. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 1 747 017 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho doplnia o sumu vo výške minimálne 10 % z čistého zisku, maximálne do výšky 20 % základného imania.

## 10. Rezervy

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

	Stav k 1. 1. 2022 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12. 2022 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>15 833</b>	<b>20 600</b>	<b>15 833</b>	<b>0</b>	<b>20 600</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
Ostatné rezervy	15 833	20 600	15 833	0	20 600
	<b>15 833</b>	<b>20 600</b>	<b>15 833</b>	<b>0</b>	<b>20 600</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>15 833</b>	<b>20 600</b>	<b>15 833</b>	<b>0</b>	<b>20 600</b>

**11. Závazky**

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

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	1 325 986	0
Závazky v lehote splatnosti	<u>62 366 080</u>	<u>48 982 449</u>
	<b><u>63 692 066</u></b>	<b><u>48 982 449</u></b>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	1 084 930	1 084 930	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	13 619 976	10 106 001	3 513 975	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	48 952 122	0	48 952 122	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	63 950 621	0	63 950 621	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	32 742	32 742	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	559	559	0	0
Krátkodobé rezervy	20 600	20 600	0	0
	<b><u>127 663 287</u></b>	<b><u>11 246 569</u></b>	<b><u>116 416 718</u></b>	<b><u>0</u></b>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	19 792	19 792	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	9 753 447	7 645 642	2 107 805	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	39 207 219	0	39 207 219	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	60 473 400	0	60 473 400	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	254	254	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy	15 833	15 833	0	0
	<b>109 471 682</b>	<b>7 683 258</b>	<b>101 788 424</b>	<b>0</b>

Dlhodobé prijaté preddavky vo výške 48 952 122 EUR (rok 2021: 39 207 219 EUR) súvisia so zmluvami o budúcom predaji bytov projektu Eurovea 2. Po dokončení projektu budú preddavky zúčtované s pohľadávkami spojenými s predajom bytov.

## 12. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 70 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2024.

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

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Splatnosť
EUROVEA BYTY2024	1 000	70 000	75,61%	12.8.2024

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 vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	b	c	d
Istina	0	63 950 621	0	0	60 473 400	0
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>63 950 621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 473 400</b>	<b>0</b>

Záväzkov z vydaných dlhopisov je vykázaný vo výške menovitej hodnoty poníženej o náklady budúcich období, t.j. súčasnej hodnoty záväzku.

Záväzky z vydaných dlhopisov sú podriadeným záväzkom k 31. decembru 2022.

K 31. decembru 2022 Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné dlhopisy.

**13. Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny	Suma istiny	Suma istiny v	Suma istiny
				v príslušnej mene	v eurách	príslušnej mene k	v eurách
				k 31.12.2022	k 31.12.2022	31.12.2021	k 31.12.2021
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>							
Bankový úver	EUR	EURIBOR + 1,5%	31.3.2024	55 387 543	55 387 543	0	0
				<u>55 387 543</u>	<u>55 387 543</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>							
				0	0	0	0
<b>Spolu</b>							
				<u>55 387 543</u>	<u>55 387 543</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	11 391	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	55 387 543	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<u>55 398 934</u>	<u>0</u>

Na zabezpečenie bankového úveru vo výške 55 398 934 EUR bolo v prospech banky zriadené záložné právo k zásobám.

**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 EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 215 234			-1 844 796		
z toho teoretická daň 21 %		-465 199	21,00 %		-387 407	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	49 636	10 424	-0,47 %	1 277 692	268 315	-14,54 %
Odpočítateľné položky	-243 414	-51 117	2,31 %	-214 301	-45 003	2,44 %
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 %
	<u>-2 409 012</u>	<u>-505 892</u>	<u>22,84 %</u>	<u>-781 405</u>	<u>-164 095</u>	<u>8,90 %</u>
<b>Splatná daň</b>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Odložená daň		468 217	-21,14 %		215 212	-11,67 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<u>468 217</u>	<u>-21,14 %</u>		<u>215 212</u>	<u>-11,67 %</u>

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	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	0	930 962
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

**G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2022	2021
	EUR	EUR
<b>Služby</b>		
Paušálny poplatok za služby pri predaji bytov	<u>185 116</u>	<u>168 825</u>
	<b>185 116</b>	<b>168 825</b>
<b>Spolu</b>	<u><u>185 116</u></u>	<u><u>168 825</u></u>

## 2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby je vykázaná vo výške 66 714 988 EUR v roku 2022 (rok 2021: 39 925 728 EUR) ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav zásob vlastnej výroby k			Zmena stavu zásob vlastnej výroby	
	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	130 291 323	63 576 335	23 650 607	66 714 988	39 925 728
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>130 291 323</b>	<b>63 576 335</b>	<b>23 650 607</b>	<b>66 714 988</b>	<b>39 925 728</b>
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<b>66 714 988</b>	<b>39 925 728</b>

## 3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2022	2021
	EUR	EUR
Zmluvné pokuty a penále	45 582	263 646
Iné	78 162	0
<b>Spolu</b>	<b>123 744</b>	<b>263 646</b>

Zmluvné pokuty a penále v roku 2022 vo výške 45 582 EUR predstavujú zmluvné pokuty za odstúpenie od zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách bytov projektu Eurovea 2 (v roku 2021: 263 646 EUR).

## 4. Osobné náklady

	2022	2021
	EUR	EUR
Odmeny členom orgánov spoločnosti	1 500	4 500
Sociálne poistenie	491	1 475
<b>Spolu</b>	<b>1 991</b>	<b>5 975</b>

## 5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2022	2021
	EUR	EUR
Výnosové úroky	247 244	1 096 193
<b>Spolu</b>	<b>247 244</b>	<b>1 096 193</b>

**6. Náklady na poskytnuté služby**

	2022	2021
	EUR	EUR
Náklady na realizáciu spoločných objektov projektu	875 251	1 591 458
Stavebné práce	49 433 695	32 893 461
Obchodné poradenstvo	0	1 000 000
Marketing	88 086	65 583
Zriadenie vecného bremena	10 587 997	0
Nájomné	556 538	1 888 968
Developerská činnosť	947 000	908 000
Sprostredkovateľské provízie	196 044	0
Náklady na výstavbu projektu	19 034	5 400
Poradenstvo súvisiace s výstavbou	781 011	782 973
Právne a ekonomické poradenstvo	17 289	20 903
Audit a poradenstvo	3 620	21 477
Ostatné poradenstvo	25 367	0
Náklady na inzerciu, reklamu	160	217
Iné	227 571	447 338
<b>Spolu</b>	<b>63 758 663</b>	<b>39 625 778</b>

**7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

	2022	2021
	EUR	EUR
Poistenie	90 627	90 627
Zmluvné pokuty	60 217	0
Iné	71 526	1
<b>Spolu</b>	<b>222 370</b>	<b>90 628</b>

**8. Finančné náklady**

	2022	2021
	EUR	EUR
Nákladové úroky	4 070 516	3 288 152
Bankové poplatky	1 107	919
Poplatky za prijatý úver	1 184 830	0
Iné	32 633	271 081
<b>Spolu</b>	<b>5 289 086</b>	<b>3 560 152</b>

Ostatné finančné náklady v roku 2022 zahŕňajú poplatky a provízie za administráciu dlhopisov.

**9. Náklady na audit a poradenstvo**

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

	2022	2021
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	3 000	5 644
Iné uisťovacie služby	620	15 833
<b>Spolu</b>	<b>3 620</b>	<b>21 477</b>

**10. Čistý obrat**

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

<b>Krajina</b>	<b>Služby a výnosy</b>	2022 EUR	2021 EUR
<b>Slovenská republika</b>	Služby	185 116	168 825
	<b>Spolu</b>	<b>185 116</b>	<b>168 825</b>
<b>Spolu</b>	Služby	<b>185 116</b>	<b>168 825</b>
	<b>Spolu</b>	<b>185 116</b>	<b>168 825</b>

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

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

- o Spoločnosť ručí za bankový úver zásobami vo výške 130 291 323 EUR (rok 2021: 0 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.

**2. Ostatné finančné povinnosti**

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- o Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 33 868 238 EUR (rok 2021: 75 539 424 EUR),
- o Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu prijatého bankového úveru a kontokorentného úveru vo výške 52 290 457 EUR (rok 2021: 107 000 000 EUR).

**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. decembra 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.

**Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	0	19 792
Krátkodobé rezervy	20 600	15 833
<b>Závazky spolu</b>	<b>20 600</b>	<b>35 625</b>

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami):

	2022	2021
	EUR	EUR
Poradenstvo	947 000	1 908 000
Poplatky a provízie za financovanie	845 424	0
Ostatné	9 361	0
<b>Náklady spolu</b>	<b>1 801 785</b>	<b>1 908 000</b>

	2022	2021
	EUR	EUR
Výnosové úroky	247 244	1 096 193
<b>Výnosy spolu</b>	<b>247 244</b>	<b>1 096 193</b>

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky (vrátane neuhradených úrokov)	24 234 066	25 653 503
<b>Majetok spolu</b>	<b>24 234 066</b>	<b>25 653 503</b>

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	1 084 930	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>1 084 930</b>	<b>0</b>

**Ostatné**

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Splátky poskytnutých pôžičiek	12 423 345	42 432 544
Poskytnutý úverový príslub	33 868 238	75 539 424

**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: 4 500 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov 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. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
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
<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>-8 406 589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 629 584</b>	<b>-10 036 173</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-8 406 589	0	0	-1 629 584	-10 036 173
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-1 629 584</b>	<b>-1 747 017</b>	<b>0</b>	<b>1 629 584</b>	<b>-1 747 017</b>
<b>Spolu</b>	<b>4 991 327</b>	<b>-1 747 017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 244 310</b>

V položke ostatné kapitálové fondy sú vykázané

- peňažný vklad spoločníka vo výške 15 000 000 EUR na základe rozhodnutia spoločníka dňa 13. novembra 2020, ktorý bol splatený 18. novembra 2020.

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
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
<b>Oceňovacie rozdiely z preceňovania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z preceňovania majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z preceňovania pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-5 061 308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 345 281</b>	<b>-8 406 589</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-5 061 308	0	0	-3 345 281	-8 406 589
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-3 345 280</b>	<b>-1 629 584</b>	<b>0</b>	<b>3 345 280</b>	<b>-1 629 584</b>
<b>Spolu</b>	<b>6 620 912</b>	<b>-1 629 584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 991 327</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	-44 718 966	-29 135 636
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	1 837 866	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-42 881 100	-29 135 636
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-42 881 100</b>	<b>-29 135 636</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-30 000	-50 531
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-10 756 664	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	10 585 479	42 432 544
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-201 185</b>	<b>42 382 013</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov a z ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	54 488 042	0
Predaj dlhopisov	0	0
Príjem dlhodobých preddavkov za budúci predaj bytov	0	0
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>54 488 042</b>	<b>0</b>
Prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	<b>11 405 757</b>	13 246 377
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	17 201 581	3 955 204
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>28 607 338</b>	<b>17 201 581</b>

**Peňažné toky z prevádzky**

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>-2 215 234</b>	<b>-1 844 796</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	17 433	16 621
Opravná položka k pohľadávkam	52 729	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	4 068 915	3 288 152
Výnosové úroky	-247 244	-1 096 193
Rezervy	4 767	3 574
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Poplatok za prijatý úver	319 198	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>2 000 564</u>	<u>367 358</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	83 218	2 244 343
(Prírastok) zásob	-61 512 365	-46 434 105
Prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	<u>14 709 617</u>	<u>14 686 768</u>
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b><u>-44 718 966</u></b>	<b><u>-29 135 636</u></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.

**Ekvivalenty peňažnej hotovosti**

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.