

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná zvierka
31. decembra 2023**

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná zvierka za rok končiaci sa 31. decembra 2023

OBSAH	Strana
Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia	1
Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz ziskov a strát	2
Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz komplexného výsledku	3
Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	4-5
Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	6-7
Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	8-9
Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke	10-106

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia

Predstavenstvo:	Jarmila Jánošová Július Žúbor
Tajomník:	D.H. Nominees Ltd
Nezávislý audítor:	KPMG Limited Chartered Accountants 14 Esperidon Street 1087 Nikózia, Cyprus
Sídlo:	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1 st floor, Flat/Office 12 1061, Nikózia, Cyprus
Banka:	J&T Banka, a.s. Pobřežní 14 186 00, Praha 8
Registračné číslo:	HE217553

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2023

V tisícoch EUR	Poznámka	2023	2022
Výnosy z prenájmu majetku	6	10,597	14,157
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	7	333,551	101,914
Prevádzkové výnosy celkom		344,148	116,071
Ostatné prevádzkové výnosy	8	2,981	2,579
Zisk z precenenia/predaja investícií do nehnuteľností, netto	3,17	13,052	22,146
Kurzové zisky/(straty) z prevádzkovej činnosti, netto		312	(335)
Zisk/(strata) z predaja hmotného majetku, netto		20	(14)
Prevádzkové výnosy celkom, netto		360,513	140,447
Náklady na predaj zásob	9	(258,484)	(59,692)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	10	(17,491)	(8,870)
Odpisy a amortizácia		(2,956)	(3,045)
Osobné náklady	13	(21,535)	(20,523)
Rozpustenie opravnej položky/(straty zo zníženia hodnoty), netto	12	13,211	(2,623)
Ostatné prevádzkové náklady	14	(25,720)	(21,765)
Prevádzkové náklady celkom		(312,975)	(116,518)
Zisk z prevádzkovej činnosti		47,538	23,929
Úrokové výnosy		5,226	4,287
Úrokové náklady	30	(44,469)	(18,908)
Zisk/(strata) z finančných nástrojov, netto	11	(1,841)	10,224
Kurzové zisky/(straty) z finančnej činnosti, netto		5,815	(11,143)
Finančné náklady celkom, netto		(35,269)	(15,540)
Podiel na strate spoločne ovládaných podnikov	18	(947)	(1,661)
Zisk z výhodnej kúpy	5	1,019	-
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností a spoločne ovládaných podnikov	5	(2,592)	4,183
Zisk pred zdanením		9,749	10,911
Daň z príjmov	15	(9,001)	(7,407)
Zisk za obdobie		748	3,504
Pripadajúca na:			
Vlastníkov materskej spoločnosti		913	3,601
Nekontrolujúce podiely		(165)	(97)
		748	3,504

Poznámky uvedené na stranách 11 až 106 tvoria neoddeliteľnú súčasť neauditovanej predbežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Zisk za obdobie	748	3,504
Ostatné súčasti komplexného výsledku, po zdanení		
<i>Položky s následnou reklasifikáciou do výsledku hospodárenia</i>		
Zabezpečenie peňažných tokov	234	57
Zmena rezervy z prepočtu cudzích mien	(1,282)	2,527
Celkom ostatné súčasti komplexného výsledku, po zdanení	(1,048)	2,584
Komplexný výsledok za obdobie	(300)	6,088

Pripadajúci na:

Vlastníkov materskej spoločnosti	(54)	6,034
Nekontrolujúce podiely	(246)	54
Komplexný výsledok za obdobie	(300)	6,088

Poznámky uvedené na stranách 11 až 106 tvoria neoddeliteľnú súčasť neauditovanej predbežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023

V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Majetok			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok		3,231	3,087
Dlhodobý hmotný majetok	16	41,240	40,918
Investície do nehnuteľností	17	502,162	329,382
Podiely v spoločne ovládaných podnikoch	18	14,503	15,450
Pohľadávky z obchodného styku	19	-	530
Poskytnuté pôžičky	20	71,965	65,558
Finančné nástroje	21	235	8,244
Ostatné pohľadávky	26	150	150
Ostatný majetok	25	1,377	2,900
Odložená daňová pohľadávka	22	3,836	4,794
Dlhodobý majetok celkom		638,699	471,013
Zásoby	23	435,905	584,318
Pohľadávky z obchodného styku	19	17,191	6,607
Poskytnuté pôžičky	20	22,011	29,125
Finančné nástroje	21	8,466	1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	24	100,616	106,631
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými skupina nemôže voľne disponovať	24	3,577	17,565
Ostatné pohľadávky	26	924	671
Ostatný majetok	25	8,370	7,882
Pohľadávka zo splatnej dane z príjmov		320	143
Skupina majetku držaná za účelom predaja	27	-	210,636
Krátkodobý majetok celkom		597,380	963,579
Celkom majetok		1,236,079	1,434,592
Vlastné imanie			
Základné imanie		131	131
Emisné ážio		43,349	43,349
Rezervy		3,202	4,443
Nerozdelený zisk		149,837	151,741
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti celkom		196,519	199,664
Nekontrolujúce podiely		2,279	2,527
Celkom vlastné imanie	28	198,798	202,191

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Závazky			
Emitované dlhopisy	29	144,000	248,705
Úvery a pôžičky	30	247,399	358,106
Závazky z obchodného styku	31	7,014	8,758
Rezervy		107	111
Ostatné finančné záväzky	32	25,200	24,247
Ostatné záväzky	33	90	42,024
Odložený daňový záväzok	22	29,543	26,217
Dlhodobé záväzky celkom		453,353	708,168
Emitované dlhopisy	29	195,747	45,523
Úvery a pôžičky	30	227,781	256,470
Závazky z obchodného styku	31	23,549	29,848
Rezervy		136	138
Závazky zo splatnej dane z príjmov		5,213	2,942
Ostatné finančné záväzky	32	3,023	4,887
Ostatné záväzky	33	128,479	70,860
Závazky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	27	-	113,565
Krátkodobé záväzky celkom		583,928	524,233
Celkom záväzky		1,037,281	1,232,401
Celkom vlastné imanie a záväzky		1,236,079	1,434,592

Poznámky uvedené na stranách 11 až 106 tvoria neoddeliteľnú súčasť neauditovanej predbežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2023

V tisícoch EUR

Pozn.	Základné imanie	Emisné ážio	Nedeliteľný fond	Rezerva z prepočtu cudzích mien	Rezerva z precenenia	Nerozdeľený zisk	Celkom pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolované podiely	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2022	131	43,349	1,613	460	(57)	159,671	205,167	2,490	207,657
Komplexný výsledok za obdobie									
Zisk/(strata) za obdobie	-	-	-	-	-	3,601	3,601	(97)	3,504
Ostatné súčasti komplexného výsledku, po zdanení									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	57	-	57	-	57
Zmena rezervy z prepočtu cudzích mien	-	-	-	2,376	-	-	2,376	151	2,527
Celkom ostatné súčasti komplexného výsledku, po zdanení	-	-	-	2,376	57	-	2,433	151	2,584
Komplexný výsledok za obdobie	-	-	-	2,376	57	3,601	6,034	54	6,088
Transakcie s vlastníkami účtované priamo do vlastného imania									
Priznané dividendy	-	-	-	-	-	(11,537)	(11,537)	(17)	(11,554)
Prídel do zákonného rezervného fondu	-	-	(6)	-	-	6	-	-	-
Transakcie s vlastníkami celkom	-	-	(6)	-	-	(11,531)	(11,537)	(17)	(11,554)
Zostatok k 31.decembru 2022	131	43,349	1,607	2,836	-	151,741	199,664	2,527	202,191

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2023 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

Pozn.	Základné imanie	Emisné ážio	Nedeliteľný fond	Rezerva z prepočtu cudzích mien	Rezerva z precenenia	Nerozdeľený zisk	Celkom pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontroľujúce podiely	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2023	131	43,349	1,607	2,836	-	151,741	199,664	2,527	202,191
Komplexný výsledok za obdobie									
Zisk/(strata) za obdobie	-	-	-	-	-	913	913	(165)	748
Ostatné súčasti komplexného výsledku, po zdanení									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	234	-	234	-	234
Zmena rezervy z prepočtu cudzích mien	-	-	-	(1,201)	-	-	(1,201)	(81)	(1,282)
Celkom ostatné súčasti komplexného výsledku, po zdanení	-	-	-	(1,201)	234	-	(967)	(81)	(1,048)
Komplexný výsledok za obdobie	-	-	-	(1,201)	234	913	(54)	(246)	(300)
Transakcie s vlastníkami účtované priamo do vlastného imania									
Priznané dividendy	38	-	-	-	-	(3,091)	(3,091)	-	(3,091)
Prídel do zákonného rezervného fondu		-	-	(244)	-	244	-	-	-
Vplyv nových obstaraní	5	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Vplyv úbytkov dcérskych spoločností	5	-	-	(30)	-	30	-	-	-
Transakcie s vlastníkami celkom	-	-	(274)	-	-	(2,817)	(3,091)	(2)	(3,093)
Zostatok k 31.decembru 2023	131	43,349	1,333	1,635	234	149,837	196,519	2,279	198,798

Porzi poznámku 28 – Vlastné imanie.

Poznámky uvedené na stranách 11 až 106 tvoria neoddeliteľnú súčasť neauditovanej predbežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2023

V tisícoch EUR	Poznámka	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk za obdobie pred zdanením		9,749	10,911
Úpravy týkajúce sa:			
(Zisk)/strata z finančných nástrojov, netto	11	1,743	(10,292)
Zisk z predaja investícií do nehnuteľností, netto	17	-	(1,086)
(Zisk)/strata z predaja hmotného majetku, netto		(20)	14
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností, netto	3,17	(13,052)	(21,060)
Odpisy a amortizácia		2,956	3,045
Zisk z ukončenia nájmov	8	-	(39)
Zisk z postúpenia pohľadávok a straty zo zníženia hodnoty/ (rozpustenie opravnej položky), netto	8,12	(13,503)	2,580
Zisk z výhodnej kúpy	5	(1,019)	-
Nerealizované kurzové (zisky)/straty, netto		(6,128)	10,838
Úrokové náklady, netto		39,243	14,621
Podiel na strate zo spoločne ovládaných podnikov	18	947	1,661
(Zisk)/strata z predaja dcérskych spoločností a spoločne ovládaných podnikov	5	2,592	(4,183)
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu		23,508	7,010
Zmena v rezervách		(6)	15
Zmena zásob		175,695	(105,553)
Zmena v pohľadávkach z obchodného styku, ostatných pohľadávkach a ostatnom majetku		(6,232)	12,507
Zmena v záväzkoch z obchodného styku, ostatných finančných záväzkoch a ostatných záväzkoch		(7,388)	28,103
Peňažné prostriedky získané z/(použitie v) prevádzkovej činnosti		185,577	(57,918)
Zaplatená daň z príjmov		(3,318)	(1,439)
Čisté peňažné prostriedky získané z/(použitie v) prevádzkovej činnosti		182,259	(59,357)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		(1,188)	(1,074)
Výdavky na obstaranie investícií do nehnuteľností	17	(91,296)	(11,534)
Výdavky na obstaranie dcérskych spoločností, čistý peňažný výdaj	5	(5,253)	-
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		3,237	47
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností		-	1,086
Výdavky na nákup finančných nástrojov		(2,066)	(2,061)
Príjmy z predaja finančných nástrojov		-	1,244
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, čistý peňažný príjem	5	86,589	20,940
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	24	13,988	(13,735)
Príjmy z finančného lízingu	36	1,881	1,648
Výdavky na poskytnuté pôžičky		(23,163)	(35,330)
Príjmy z poskytnutých pôžičiek		36,676	29,586
Prijaté úroky		4,182	2,173
Čisté peňažné toky získané z/(použitie v) investičnej činnosti		23,587	(7,010)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2023 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Čerpanie úverov a pôžičiek	30	363,339	202,167
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	30	(590,345)	(115,588)
Emitované dlhopisy	30	75,260	11,437
Splatenie dlhopisov	30	(43,740)	-
Splátky záväzkov z lízingu	30	(3,517)	(3,069)
Vyplatené dividendy		(3,091)	(11,554)
Zaplatené úroky	30	(17,354)	(12,078)
Čisté peňažné toky získane z/(použitá vo) finančnej činnosti		(219,448)	71,315
Prírastok/(úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov			
		(13,602)	4,948
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 1. januáru		113,857	108,909
Vplyv kurzových rozdielov na výšku peňažných prostriedkov		67	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 31. decembru		100,322	113,857

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	24	100,616	106,631
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v Skupine majetku držanej za účelom predaja	27	-	7,232
Kontokorentné úvery	30	(294)	(6)
Celkom*		100,322	113,857

* Bankové kontokorentné úvery, ktoré sú splatné na požiadanie a sú súčasťou peňažného riadenia Skupiny, sa pre účely výkazu peňažných tokov zahrňujú do peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

Poznámky uvedené na stranách 11 až 106 tvoria neoddeliteľnú súčasť neauditovanej predbežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke

1. Informácie o účtovnej jednotke.....	11
2. Významné účtovné zásady.....	12
3. Kritické účtovné odhady a predpoklady	32
4. Informácie o prevádzkových segmentoch.....	40
5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností a spoločne ovládaných podnikov	50
6. Výnosy z prenájmu majetku	53
7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	53
8. Ostatné prevádzkové výnosy	56
9. Náklady na predaj zásob	56
10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti.....	56
11. Zisk/(strata) z finančných nástrojov, netto.....	57
12. Rozpustenie opravnej položky/(straty zo zníženia hodnoty) k finančnému majetku, netto	57
13. Osobné náklady.....	57
14. Ostatné prevádzkové náklady	58
15. Daň z príjmov	59
16. Dlhodobý hmotný majetok	61
17. Investície do nehnuteľností.....	63
18. Podiely v spoločne ovládaných podnikoch	65
19. Pohľadávky z obchodného styku	66
20. Poskytnuté pôžičky	67
21. Finančné nástroje	68
22. Odložená daňová pohľadávka/(záväzok).....	68
23. Zásoby.....	72
24. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, vrátane tých, s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať	73
25. Ostatný majetok	74
26. Ostatné pohľadávky	74
27. Skupina majetku držaná za účelom predaja	75
28. Vlastné imanie	75
29. Emitované dlhopisy	77
30. Úvery a pôžičky.....	78
31. Záväzky z obchodného styku	85
32. Ostatné finančné záväzky	85
33. Ostatné záväzky	86
34. Údaje o reálnej hodnote	86
35. Založený majetok, finančné prísluby a podmienené záväzky	87
36. Lízingy.....	87
37. Informácie o riadení rizika.....	90
38. Spriaznené osoby	104
39. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná závierka ..	105
40. Skupinové entity	106

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

1. Informácie o účtovnej jednotke

Krajina založenia

Spoločnosť J&T Real Estate Holding PLC (“Materská spoločnosť” alebo “Spoločnosť”) bola založená na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným podľa ustanovení cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kap. 113 (Cyprus Companies Law, Cap.113) a je domicilovaná na Cypre. Sídlo Spoločnosti je na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Zmena názvu a právnej formy Spoločnosti

Dňa 9. marca 2009 sa Spoločnosť premenovala z J&T Securities Management Ltd na J&T Real Estate CR Limited a dňa 9. apríla 2009 opäť zmenila názov na J&T Real Estate Limited. Dňa 16. novembra 2017 Spoločnosť zmenila svoj názov z J&T Real Estate Limited na J&T Real Estate Holding Limited a dňa 2. septembra 2021 spoločnosť zmenila právnu formu a názov z J&T Real Estate Holding Limited na J&T Real Estate Holding PLC.

Vlastníci

K 31. decembru 2023, je Spoločnosť vlastnená šiestimi fyzickými osobami, ktorí nie sú rezidentmi na Cypre:

- (1) Peter Korbačka (19%),
- (2) Peter Remenár (16,2%),
- (3) Pavel Pelikán (16,2%),
- (4) Juraj Kalman (16,2%),
- (5) Peter Píš (16,2%), a
- (6) Michal Borguľa (16,2%).

K31. decembru 2022, bola Spoločnosť vlastnená šiestimi fyzickými osobami, ktorí nie sú rezidentmi na Cypre:

- (1) Peter Korbačka (19%),
- (2) Peter Remenár (16,2%),
- (3) Pavel Pelikán (16,2%),
- (4) Juraj Kalman (16,2%),
- (5) Miroslav Fülöp (16,2%), a
- (6) Michal Borguľa (16,2%).

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 sú preferenčné akcie triedy A Spoločnosti v úplnom vlastníctve J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, registrovanej na Cypre.

Od 28. mája 2021 preferenčné akcie triedy A nemajú žiadne hlasovacie práva a majú len právo na dividendy vyhlásené Spoločnosťou po schválení valným zhromaždením až do výšky schválenej hodnoty.

Neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2023 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako „Skupina“ a jednotlivito ako „Skupinové entity“) a podiel Skupiny v spoločne ovládaných podnikoch. Zloženie Skupiny je uvedené v poznámke 40 – Skupinové entity.

Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou Skupiny je výstavba nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom, a tiež správa nehnuteľností a vlastníctvo a prevádzkovanie hotelov. Patria sem byty, kancelárie a maloobchod, hotely, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika, Londýn, Veľká Británia a od roku 2023 aj Berlín, Nemecko.

2. Významné účtovné zásady

a) Vyhlásenie o súlade

Neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo („IFRS“) vydanými Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) v znení prijatom Európskou úniou („EÚ“) a v súlade s požiadavkami cyperského zákona, kap. 113 (Cyprus Companies Law, Cap.113).

b) Spôsob oceňovania

Neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe princípu historických cien, s výnimkou investícií do nehnuteľností, finančného majetku oceňovaného v reálnej hodnote do ostatných súčastí komplexného výsledku a derivátových finančných nástrojov (finančný majetok a finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodárenia), ktoré sú oceňované v reálnej hodnote. Skupina majetku držaná za účelom predaja sa vykazuje v účtovnej hodnote alebo reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj podľa toho, ktorá je nižšia.

Reálna hodnota predstavuje cenu, ktorá by sa získala z predaja majetku alebo bola zaplatená za prevod záväzku pri riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia (t.j. „exit“ cena alebo výstupná cena).

Pri stanovovaní reálnej hodnoty majetku a záväzkov Skupina používa trhové (pozorovateľné) vstupy vždy, keď je to možné. Ak trh nie je aktívny, reálna hodnota majetku a záväzkov sa určí použitím oceňovacích techník. Pri aplikovaní oceňovacích techník sa používajú odhady a predpoklady, ktoré sú konzistentné s informáciami o odhadoch a predpokladoch, ktoré sú k dispozícii, a ktoré by použili účastníci trhu pri stanovení ceny.

Podľa vstupov použitých pri určení reálnej hodnoty majetku a záväzkov boli definované rozdielne úrovne reálnej hodnoty nasledovne:

Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch za identické položky majetku a záväzkov.

Úroveň 2: vstupy iné ako kótované ceny uvedené v úrovni 1, ktoré možno pozorovať pri danom majetku a záväzkoch buď priamo (ako ceny), alebo nepriamo (odvodené od cien) a kótované ceny na neaktívnych trhoch za identické položky majetku a záväzkov.

Úroveň 3: vstupy pre majetok a záväzky, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (nepozorovateľné vstupy).

Ak vstupy použité na určenie reálnej hodnoty majetku alebo záväzku spadajú do rôznych úrovní hierarchie reálnej hodnoty, potom sa ocenenie v reálnej hodnote kategorizuje ako celok na rovnakej úrovni hierarchie reálnej hodnoty ako vstup najnižšej úrovne, ktorý je významný.

Skupina vykazuje prevody medzi úrovňami hierarchie reálnej hodnoty ku koncu účtovného obdobia, počas ktorého k zmene došlo.

c) Zásada nepretržitého pokračovania v činnosti

Skupina vykázala za rok končiaci sa 31. decembra 2023 čistý zisk vo výške 748 tisíc EUR ak k 31. decembru 2023 má kladné vlastné imanie vo výške 198,798 tisíc EUR a jej obežný majetok prevyšuje jej krátkodobé záväzky o 13,452 tisíc EUR.

Neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná závierka Skupiny bola zostavená na základe nepretržitého pokračovania v činnosti, keďže manažment Skupiny zastáva názor, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v poznámke 30, a splatenie svojich dlhopisov pri ich splatnosti, ako je zverejnené v poznámke 29, a to na základe nasledujúcich dôvodov:

- i. Skupina očakáva, že bude generovať príjmy z budúcich výnosov z prenájmu a predaja zásob ako je uvedené v poznámke 7;
- ii. Skupina očakáva, že získa refinancovanie svojich existujúcich úverových nástrojov predĺžením ich dátumov splatnosti;
- iii. Skupina očakáva, že krátkodobé záväzky budú financované z nových dlhodobých bankových úverov;
- iv. k 31. decembru 2023 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové rámce vo výške 110,582 tisíc EUR (2022: 179,281 tisíc EUR).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

d) Funkčná mena a mena prezentácie

Neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná závierka Skupiny je zostavená v eurách ("EUR"), ktoré sú funkčnou menou Spoločnosti. Všetky finančné informácie prezentované v EUR boli zaokrúhlené na najbližšie tisíce. Pozri účtovnú zásadu (h) pre informácie k prepočtu transakcií v cudzej mene a účtovných závierok zahraničných spoločností.

e) Použitie odhadov a úsudkov

Účtovná závierka zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo v znení prijatom EÚ vyžaduje uplatňovanie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov, ktoré majú vplyv na vykázané hodnoty majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa môžu odlišovať od týchto odhadov.

Odhady a príslušné predpoklady sa priebežne prehodnocujú. Úpravy v účtovných odhadoch sa zaúčtujú v období, v ktorom je odhad prehodnotený, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období revízie a budúcich obdobiach, ak revízia ovplyvňuje súčasné aj budúce obdobia.

Zásadné účtovné odhady a úsudky manažmentu, s rizikom významných úprav v budúcom roku sú uvedené v poznámke 3 – Kritické účtovné odhady a predpoklady.

f) Aplikácia nových Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva, doplnení a interpretácií k štandardom v znení prijatom Európskou Úniou (EÚ)

i. Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, doplnenia a interpretácie k štandardom v znení prijatom EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2023

Aplikácia nasledujúcich doplnení a interpretácií k štandardom nemala významný vplyv na predbežné konsolidované výkazy Skupiny.

- Zverejňovanie účtovných politík (**Doplnenia k IAS 1 a IFRS Practice Statement 2**) účinné pre ročné účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2023. Doplnenia objasňujú zverejňovanie významných („material“) účtovných politík namiesto podstatných („significant“) účtovných politík. Doplnenia tiež vysvetľuje ako má spoločnosť identifikovať významné účtovné politiky a uvádza príklady, kedy je pravdepodobné, že účtovná politika bude významná. Na podporu doplnenia, Rada tiež vypracovala návod a príklady na aplikáciu „procesu významnosti v štyroch krokoch“ ako je opísaného v IFRS Practice Statement 2.
- Definícia účtovných odhadov (**Doplnenia k IAS 8**) účinné pre ročné účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Doplnenia nahrádzajú definíciu zmeny účtovných odhadov definíciou účtovných odhadov. Podľa novej definície sú účtovné odhady „peňažné sumy vo finančných výkazoch, ktoré podliehajú neistote ocenenia“. Účtovné jednotky vypracujú účtovné odhady, ak účtovné zásady vyžadujú, aby sa položky účtovnej závierky oceňovali spôsobom, ktorý zahŕňa neistotu ocenenia. Dodatky objasňujú, že zmena v účtovnom odhade, ktorá je výsledkom nových informácií alebo nového vývoja, nie je opravou chyby.
- **Doplnenie k IAS 12** „Dane z príjmu“, účinné pre ročné účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené. Doplnenie sa týka vzniku odloženej dane v situácii, kedy prvotné zachytenie transakcie vedie ku vzniku zdaniteľného i odpočítateľného dočasného rozdielu.

Aplikácia doplnenia nemala vplyv na výkaz o finančnej situácii ani na výkaz ziskov a strát. Prejavila sa len v poznámkach k účtovnej závierke, kde sa oddelene vykázala odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok súvisiaci s leasingom, ktoré boli predtým vykázané v netto hodnote.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**ii. Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ, ktoré ešte nie sú účinné**

Nasledujúce štandardy, doplnenia k štandardom a interpretácie boli vydané IASB, ale zatiaľ nie sú účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023. Tie, ktoré sú pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie. Skupina neplánuje prijať tieto štandardy skôr. Manažmenzt Skupiny neočakáva, že tieto štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

- **Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé, a dlhodobé záväzky so zmluvnými kovenantami (doplnenia k IAS 1)** zverejnené v roku 2020 a 2022, účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr. Dodatky objasňujú, že klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé, je založená výlučne na práve spoločnosti odložiť vyrovnanie najmenej o 12 mesiacov k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Právo musí existovať k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Iba kovenanty, ktoré musí spoločnosť splniť ku dňu zostavenia účtovnej závierky, môžu ovplyvniť toto právo. Kovenanty, ktoré musia byť splnené po dni zostavenia účtovnej závierky, neovplyvňujú klasifikáciu záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé. Avšak spoločnosti budú musieť zverejniť informácie o kovenantoch, ktoré používateľom pomôžu pochopiť riziko, že tieto záväzky by sa mohli stať splatnými do 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.
- **Doplnenia k IFRS 16** – záväzok z lízingu pri predaji a spätnom lízingu. Dodatky sú účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr, pričom skoršia aplikácia je povolená. Predajca-nájomca bude musieť aplikovať dodatky retrospektívne na transakcie z predaja a spätného lízingu, ktoré vznikli do dátumu prvotnej aplikácie IFRS 16 alebo po ňom. Dodatky špecifikujú požiadavky, ktoré predávajúci-nájomca použije pri oceňovaní lízingového záväzku vznikajúceho v transakcii predaja a spätného lízingu. Zmeny potvrdzujú nasledovné:
 - pri prvotnom vykázaní predajca-nájomca zahŕňa variabilné lízingové platby, keď oceňuje lízingový záväzok vznikajúci z transakcie predaja a spätného lízingu;
 - po prvotnom vykázaní predávajúci-nájomca uplatňuje všeobecné požiadavky na následné účtovanie o lízingovom záväzku tak, že nevykazuje žiadny zisk alebo stratu súvisiacu s právom na užívanie, ktoré si ponecháva.

iii. Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, ktoré ešte nie sú účinné a neboli prijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, doplnenia k štandardom a interpretácie boli vydané IASB, ale ešte nie sú účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023 a ešte nie sú schválené EÚ. Tie, ktoré sú pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie.

- **Doplnenia k IFRS 7 a IAS 7** – Dohody o financovaní dodávateľov. Doplnenia sú účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr, pričom skoršia aplikácia je povolená. Doplnenia poskytujú určité prechodné úľavy. Doplnenia objasňujú charakteristiky dohôd o financovaní dodávateľov a zlepšujú súčasné požiadavky na zverejňovanie a pomáhajú používateľom účtovnej závierky pochopiť vplyv dohôd o financovaní dodávateľov na záväzky, peňažné toky a vystavenie sa riziku likvidity účtovnej jednotky.
- **Doplnenia k IAS 21** – Účinky zmien kurzov cudzích mien: Nemožnosť zameniť jednu menu za inú menu. Doplnenia sú účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2025 alebo neskôr, pričom skoršia aplikácia je povolená. Účtovná jednotka nemôže upraviť porovnateľné obdobie. Ak mena nie je zameniteľná za inú menu, účtovná jednotka je povinná odhadnúť spotový výmenný kurz k dátumu ocenenia. Doplnenia špecifikujú, ako by mala účtovná jednotka posúdiť, či je mena zameniteľná, a ako by mala určiť spotový výmenný kurz, keď vymeniteľnosť chýba. Doplnenia vyžadujú zverejnenie informácií, ktoré umožnia používateľom účtovnej závierky pochopiť dopad nemožnosti zameniť jednu menu za inú menu.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Ak prechodné ustanovenia v prijatých IFRS dávajú účtovnej jednotke možnosť vybrať si, či bude nové štandardy aplikovať prospektívne alebo retrospektívne, Skupina sa rozhodne aplikovať tieto štandardy prospektívne. Manažment Skupiny neočakáva, že tieto štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

g) Východiská pre konsolidáciu

i. Podnikové kombinácie

Skupina účtuje o podnikovej kombinácii použitím obstarávacej (akvizičnej) metódy vtedy, keď súbor nadobudnutých činností a aktív spĺňajú definíciu podniku, a keď Skupina získava kontrolu nad podnikom. Skupina posudzuje, či súbor nadobudnutých činností a aktív zahŕňa vstupy a podstatne procesy, a či súbor nadobudnutých činností a aktív má schopnosť vytvárať výstupy.

Skupina má možnosť aplikovať test koncentrácie na zjednodušené posúdenie toho, či nadobudnutý súbor činností a aktív nepredstavuje podnik. Podmienky testu koncentrácie sú splnené, ak je v podstate celá reálna hodnota nadobudnutých hrubých aktív koncentrovaná v jednom identifikovateľnom aktíve alebo skupine podobných identifikovateľných aktív.

Protihodnota prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje v reálnej hodnote, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt (ku dňu obstarania podniku) aktív prevedených Skupinou, záväzkov, ktoré Skupina vynaložila voči bývalým vlastníkom nadobúdaného podniku a nástroje vlastného imania vydané Skupinou výmenou za kontrolu nad nadobúdaným podnikom. Náklady súvisiace s akvizíciou sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku, okrem prípadov, keď súvisia s emisiou dlhových alebo majetkových cenných papierov.

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného podniku, ktoré spĺňajú kritériá vykazovania podľa IFRS 3, sú vykázané v ich reálnej hodnote k dátumu obstarania podniku. Goodwill sa oceňuje ako prebytok súčtu prevedenej protihodnoty, nekontrolujúcich podielov v nadobúdanom podniku a hodnoty predtým vlastneného podielu nadobúdateľa na vlastnom imaní nadobúdaného podniku (ak existuje) nad hodnotu nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov ku dňu obstarania podniku. Goodwill vznikajúci pri podnikovej kombinácii sa vyказuje ako majetok a neodpisuje sa, ale minimálne raz ročne sa posudzuje z hľadiska zníženia hodnoty.

Zisk z výhodnej kúpy je predmetom kontroly manažmentu k dátumu akvizície, aby sa prehodnotilo, či všetky nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky boli správne identifikované a či nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky boli správne ocenené. Zisk z výhodnej kúpy, ktorý zostane po takomto prehodnotení, je vykázaný vo výkaze ziskov a strát v deň akvizície.

Pri postupnej podnikovej kombinácii, sa predtým Skupinou vlastnené podiely v nadobúdanom podniku preceňujú na reálnu hodnotu k dátumu akvizície (t. j. ku dňu získania kontroly nad podnikom) a výsledný zisk alebo strata, ak nejaké existujú, sa vykážu vo výkaze ziskov a strát.

i. Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou

Akvizície podnikov pod spoločnou kontrolou sa účtujú použitím akvizičnej metódy (pozri účtovnú zásadu g) i.), s výnimkou, že akýkoľvek zisk alebo strata sa vykazujú priamo vo vlastnom imaní.

ii. Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú podniky kontrolované Skupinou. Skupina kontroluje podnik, ak je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy zo svojej angažovanosti v podniku a má schopnosť ovplyvniť tieto výnosy. Účtovné závierky dcérske spoločnosti sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa nadobudnutia kontroly do dňa, keď kontrola zanikne.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**iii. Spoločne ovládané podniky**

Spoločne ovládaný podnik je dohoda, v ktorej má Skupina spoločnú kontrolu, prostredníctvom ktorej má právo na čistý majetok dohody, a nie právo na majetok a zodpovednosť za záväzky týkajúce sa tejto dohody.

Podiely v spoločne ovládaných podnikoch sa účtujú použitím ekvivalenčnej metódy. Pri prvotnom ocenení sa ocenia obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Pri následnom ocenení sa do konsolidovanej účtovnej závierky zahŕňa podiel Skupiny na zisku/strate a na ostatných súčiastiach komplexného výsledku subjektov účtovaných ekvivalenčnou metódou, a to až do dňa straty podstatného vplyvu alebo spoločnej kontroly

Ak podiel Skupiny na stratách presiahne účtovnú hodnotu spoločného podniku, účtovná hodnota sa zníži na nulu a vykazovanie ďalších strát sa preruší, s výnimkou prípadov, keď Skupine vznikli záväzky v súvislosti so spoločným podnikom.

iv. Nekontrolujúce podiely

Nekontrolujúce podiely sa oceňujú vo výške proporcionálneho podielu na identifikovateľnom čistom majetku obstarávaného podniku ku dňu obstarania. Zmeny v podieloch Skupiny v dcérskej spoločnosti, ktoré nemajú za následok stratu kontroly, sa účtujú do vlastného imania.

v. Strata kontroly

Po strate kontroly Skupina odúčtuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, všetky nekontrolujúce podiely a ostatné zložky vlastného imania súvisiace s dcérskou spoločnosťou. Akýkoľvek prebytok alebo deficit vyplývajúci zo straty kontroly sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát. Ak si Skupina ponechá akýkoľvek podiel v predchádzajúcej dcérskej spoločnosti, potom sa takýto podiel oceňuje v reálnej hodnote k dátumu straty kontroly. Následne sa účtuje ako spoločne ovládaný podnik, pridružený podnik alebo ako finančné aktívum v reálnej hodnote cez ostatné súčiasti komplexného výsledku v závislosti od úrovne zachovaného vplyvu.

vi. Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie za rok končiaci sa 31. decembra 2023 je zahrnutých 53 spoločností (31. decembra 2022: 50 spoločností). Všetky spoločnosti konsolidované úplnou metódou zostavili svoju ročnú účtovnú závierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2023. Spoločnosti Skupiny sú uvedené v poznámke 40 - Skupinové entity.

vii. Transakcie eliminované pri konsolidácii

Zostatky a transakcie v rámci Skupiny, ako aj všetky nerealizované zisky a straty vyplývajúce z transakcií v rámci Skupiny, sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminované. Nerealizované zisky z transakcií so subjektami účtovanými ekvivalenčnou metódou sú eliminované oproti investíciám v týchto subjektoch, a to do výšky podielu Skupiny v týchto subjektoch. Nerealizované straty sú eliminované rovnakým spôsobom ako nerealizované zisky, ale iba v takom rozsahu, v akom nie je dôkaz o znehodnotení investície.

viii. Daňový efekt zahrnutia fondov konsolidovaných dcérskych spoločností

Konsolidovaná účtovná závierka nezahŕňa daňové efekty, ktoré by mohli vzniknúť z prevodu fondov konsolidovaných dcérskych spoločností na účty materskej spoločnosti, keďže v najbližšej budúcnosti sa neočakáva žiadne rozdelenie zisku nezdanené pri zdroji a Skupina predpokladá, že tieto fondy budú použité ako zdroj samofinancovania každej konsolidovanej dcérskej spoločnosti

ix. Zjednotenie účtovných metód

Účtovné princípy a postupy aplikované v účtovných závierkach konsolidovaných dcérskych spoločností a spoločností konsolidovaných ekvivalenčnou metódou boli v konsolidácii zjednotené a sú identické s princípmi aplikovanými materskou spoločnosťou.

h) Cudzía mena**i. Transakcie v cudzej mene**

Položky zahrnuté v účtovnej závierke každej účtovnej jednotky Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom účtovná jednotka pôsobí (funkčná mena).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Transakcie v cudzích menách sú prepočítané do príslušnej funkčnej meny spoločností Skupiny podľa výmenného kurzu platného v deň transakcie. Peňažný majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú do funkčnej meny kurzom platným k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách, ktoré sú vykázané v historických cenách, sú prepočítané do funkčnej meny podľa výmenného kurzu platného v deň transakcie. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách, ktoré sú vykázané v reálnej hodnote, sú prepočítané do funkčnej meny podľa výmenného kurzu platného v deň určenia reálnej hodnoty.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri konverzii sú vykázané vo výkaze ziskov a strát.

ii. Účtovné závierky zahraničných spoločností

Konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v eurách, čo je mena prezentácie Skupiny.

Majetok a záväzky spoločností Skupiny účtujúcich v inej mene ako je funkčná mena Spoločnosti (zahraničné spoločnosti), sú prepočítané na menu euro výmenným kurzom platným ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Týmto spôsobom je prepočítaný aj goodwill a úpravy reálnych hodnôt vyplývajúce z obstarania nových spoločností. Výnosy a náklady sú prepočítané na menu euro výmenným kurzom platným ku dňu transakcie.

Vzniknuté kurzové rozdiely sú vykázané priamo vo vlastnom imaní.

Pre prepočet cudzích mien sú použité výmenné kurzy vyhlasované Európskou centrálnou bankou

Pri strate kontroly v zahraničnej dcérskej spoločnosti, podstatného vplyvu v zahraničnom pridruženom podniku alebo spoločnej kontroly v zahraničnom spoločne ovládanom podniku, sa kurzové rozdiely, ktoré boli vykázané vo vlastnom imaní, reklasifikujú do výsledku hospodárenia ako súčasť zisku alebo straty z predaja spoločnosti.

i) Finančné nástroje

i. Klasifikácia

Finančné aktíva

Skupina klasifikuje finančné aktíva ako následne oceňovaný v amortizovanej obstarávacej cene, v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (dlhové investície alebo kapitálové investície) alebo v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát na základe nasledujúcich dvoch aspektov:

- obchodný model Skupiny pre riadenie finančných aktív;
- zmluvné charakteristiky daného finančného aktíva v oblasti peňažných tokov.

Finančné aktíva – hodnotenie obchodného modelu

Skupina posudzuje cieľ obchodného modelu, v ktorom je finančné aktívum držané. Posudzované informácie zahŕňajú:

- a) stanovené postupy a ciele pre finančné aktívum (finančné aktíva) a fungovanie týchto postupov v praxi. Medzi ne patrí to, či sa stratégia manažmentu zameriava na získavanie zmluvných úrokových výnosov, udržiavanie určitého profilu úrokových sadzieb, zosúladienie trvania finančných aktív s trvaním akýchkoľvek súvisiacich záväzkov alebo očakávaných peňažných tokov alebo na realizáciu peňažných tokov prostredníctvom predaja aktív;
- b) ako sa hodnotí výkonnosť finančného aktíva a reportuje manažmentu Skupiny;
- c) riziká, ktoré ovplyvňujú výkonnosť obchodného modelu (a finančné aktíva držané v rámci tohto obchodného modelu) a spôsob riadenia týchto rizík;
- d) ako sú odmeňovaní manažéri podniku – napr. či je odmena založená na reálnej hodnote spravovaného majetku alebo inkasovaných zmluvných peňažných tokoch; a
- e) frekvencia, objem a načasovanie predajov finančných aktív v predchádzajúcich obdobiach, dôvody takýchto predajov a očakávania týkajúce sa budúcej predajnej aktivity.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Finančné aktíva – Posudzovanými zmluvnými peňažnými tokmi sú výlučne platby istiny a úrokov

Na účely tohto hodnotenia je „istina“ definovaná ako reálna hodnota finančného aktíva pri prvotnom vykázaní. „Úrok“ je definovaný ako odmena za časovú hodnotu peňazí a za úverové riziko spojené so sumou istiny nesplatenej počas určitého časového obdobia a za ostatné základné úverové riziká a náklady (napr. riziko likvidity a administratívne náklady), ako aj ziskové prirážky.

Pri posudzovaní, či zmluvné peňažné toky predstavujú iba platby istiny a úrokov, Skupina zohľadňuje zmluvné podmienky nástroja. To zahŕňa posúdenie, či finančné aktívum obsahuje zmluvnú podmienku, ktorá by mohla zmeniť načasovanie alebo výšku zmluvných peňažných tokov tak, že by túto podmienku nespĺňala. Pri tomto hodnotení Skupina berie do úvahy:

- a) podmienené udalosti, ktoré by zmenili výšku alebo načasovanie peňažných tokov;
- b) podmienky, ktoré môžu upraviť zmluvnú kupónovú sadzbu vrátane variabilnej sadzby;
- c) platby vopred a prolongácie; a
- d) podmienky, ktoré obmedzujú nárok Skupiny na peňažné toky zo špecifikovaných aktív (napr. bezregresné prvky).

Finančné aktíva v amortizovanej obstarávacej cene

Finančné aktíva sa oceňujú amortizovanou obstarávacou cenou, ak sú splnené dve nasledujúce podmienky:

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorý má v úmysle držať finančné aktíva s cieľom zbierať zmluvné peňažné toky, a
- b) zmluvné podmienky finančného aktíva vedú k určitým dátumom k peňažným tokom, ktoré sú výlučne platbami istiny a úroku z nesplatenej sumy istiny.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sú tieto aktíva vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, poskytnuté pôžičky, finančné nástroje a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku

Finančné aktíva (dlhové investície) sa oceňujú v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, ak sú splnené obe nasledujúce podmienky:

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľ sa dosahuje tak inkasom zmluvných peňažných tokov, ako aj predajom finančných aktív, a
- b) zmluvné podmienky finančného majetku vedú k určitým dátumom k peňažným tokom, ktoré sú výlučne platbami istiny a úroku z nesplatenej sumy istiny.

Pri investíciách do kapitálových nástrojov (majetkových cenných papierov), ktoré nie sú držané na obchodovanie a ktoré by sa inak oceňovali v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát, Skupina použila možnosť prvotného vykázania, aby sa neodvolateľne rozhodla vykázať následné zmeny v reálnej hodnote (vrátane kurzových ziskov a strát) v ostatných súčastiach komplexného výsledku.

Tieto aktíva sa vykazujú ako finančné nástroje vo výkaze o finančnej situácii Skupiny

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

Všetky finančné aktíva, ktoré nie sú klasifikované ako ocenené amortizovanou obstarávacou cenou alebo reálnou hodnotou cez ostatné súčasti komplexného výsledku, sa oceňujú reálnou hodnotou cez výkaz ziskov a strát. Pri prvotnom vykázaní môže Skupina neodvolateľne oceniť finančné aktívum, ktoré by inak spĺňalo požiadavky na ocenenie v amortizovanej obstarávacej cene alebo v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, ako finančné aktívum v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát, ak by to eliminovalo alebo významne znížilo účtovný nesúlad, ktorý by inak vznikol.

Finančné aktíva nie sú reklasifikované po ich prvotnom vykázaní, pokiaľ Skupina nezmení svoj obchodný model pre riadenie finančných aktív, v takom prípade sú všetky dotknuté finančné aktíva reklasifikované v prvý deň prvého účtovného obdobia nasledujúceho po zmene obchodného modelu.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Finančné záväzky

Finančné záväzky Skupiny sú zaradené do jednej z nasledujúcich kategórií: *finančné záväzky ocenené v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát a finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene.*

Finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene sa vykazujú ako emitované dlhopisy, úvery a pôžičky, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát predstavujú derivátové finančné nástroje a sú vykázané v položke ostatné záväzky v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

ii. Prvotné vykazovanie

Skupina vykazuje finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku v deň obchodu..

Finančné aktíva v amortizovanej obstarávacej cene sa vykazujú v deň ich nadobudnutia Skupinou.

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú ku dňu obchodu.

iii. Oceňovanie

Finančné aktíva

Finančné aktíva ocenené v amortizovaných obstarávacích cenách sú prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene s použitím metódy efektívnej úrokovej miery zníženej o straty zo zníženia hodnoty (ocenené modelom očakávaných úverových strát). Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sú prvotne ocenené transakčnou cenou a následne znížené o straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (k)). Úrokové výnosy, kurzové zisky a straty a zníženie hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Akýkoľvek zisk alebo strata vzniknuté pri odúčtovaní, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Finančné aktíva (dlhové investície) v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku sú prvotne vykázané v reálnej hodnote. Následne po prvotnom vykázaní sú tieto aktíva ocenené v reálnej hodnote a zisky a straty vyplývajúce zo zmien reálnej hodnoty sú vykázané priamo vo vlastnom imaní v rámci ostatných súčastí komplexného výsledku. Úrokové výnosy vypočítané použitím efektívnej úrokovej metódy, kurzové zisky a straty a zníženie hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Pri odúčtovaní sa zisky alebo straty akumulované v ostatných súčastiach komplexného výsledku preklasifikujú do výkazu ziskov a strát.

Pre kapitálové nástroje (majetkové cenné papiere) oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku sa kurzové zisky a straty tiež vykazujú priamo vo vlastnom imaní. Zmeny reálnej hodnoty sa nevykazujú vo výkaze ziskov a strát, rovnako ako zisk alebo strata z predaja sa nevykazujú vo výkaze ziskov a strát, ale sú vykázané v ostatných súčastiach komplexného výsledku. V čase predaja môžu byť zisky a straty preklasifikované vo vlastnom imaní z rezervy z precenenia do nerozdeleného zisku/straty. Iba dividendy sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát počas roka.

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote. Následne po prvotnom vykázaní sú tieto aktíva ocenené v reálnej hodnote a čisté zisky a straty, vrátane akýchkoľvek úrokov alebo dividend, sú vykázané v zisku alebo strate.

Finančné záväzky

Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

Derivátové nástroje sa pri prvotnom vykázaní oceňujú reálnou hodnotou. Všetky priamo súvisiace transakčné náklady sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Po prvotnom vykázaní sa derivátové nástroje oceňujú v reálnej hodnote a zmeny v nich sa vo všeobecnosti vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene

Tieto záväzky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v reálnej hodnote, pričom hodnota na začiatku sa tiež upravuje o transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Rozdiel medzi amortizovanou hodnotou a hodnotou, v ktorej sa záväzky splatia, sa vykazuje ako náklad vo výkaze ziskov a strát počas obdobia záväzku na základe efektívnej úrokovej miery

iv. Zásady oceňovania reálnej hodnoty

Reálna hodnota finančných nástrojov vychádza z ich kótovanej trhovej ceny v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii bez akéhokoľvek odpočtu z dôvodu transakčných nákladov. Ak nie je k dispozícii kótovaná trhová cena, reálnu hodnotu nástroja odhadne manažment pomocou modelov oceňovania alebo metódy diskontovaných peňažných tokov.

Ak sa používajú metódy diskontovaných peňažných tokov, odhadované budúce peňažné toky sú založené na najlepších odhadoch manažmentu a diskontná sadzba je trhová sadzba platná ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii pre nástroj s podobnými zmluvnými podmienkami. Ak sa používajú modely oceňovania, vstupy sú založené na trhových podmienkach platných ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

v. Započítanie finančných nástrojov

Finančný majetok a záväzky sa kompenzujú a vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sa vykáže iba ich netto hodnota vtedy, keď má Skupina právne vymožiteľný nárok na kompenzovanie vykázaných hodnôt a keď existuje úmysel vysporiadať transakcie na základe ich netto hodnoty.

vi. Odúčtovanie

Finančné aktíva sa odúčtujú, ak Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré tento majetok obsahujú. K tomu dochádza, keď sú práva realizované, uplynú alebo sa od nich odstúpi.

Finančné záväzky sú vyradené vtedy, keď povinnosť Skupiny špecifikovaná v zmluve zanikne, je vyrovnaná, alebo zrušená.

vii. Derivátové finančné nástroje a zabezpečovacie účtovníctvo

Skupina drží derivátové finančné nástroje na zabezpečenie svojich rizík vyplývajúcich z cudzej meny a úrokových sadzieb.

Deriváty sa vykazujú ako majetok, keď je ich reálna hodnota kladná a záväzky, keď je ich reálna hodnota záporná.

Skupina označuje určité deriváty ako zabezpečovacie nástroje na zabezpečenie variability peňažných tokov spojených s vysoko pravdepodobnými očakávanými transakciami vyplývajúcimi zo zmien úrokových sadzieb.

Pri vzniku zabezpečovacích vzťahov Skupina zdokumentuje cieľ riadenia rizík a zabezpečovaciu stratégiu. Skupina tiež dokumentuje ekonomický vzťah medzi zabezpečenou položkou a zabezpečovacím nástrojom vrátane toho, či sa očakáva, že sa zmeny v peňažných tokoch zabezpečenej položky a zabezpečovacieho nástroja budú navzájom kompenzovať.

Zabezpečenie peňažných tokov

Ak je derivát vytvorený ako nástroj zabezpečujúci peňažné toky, efektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu sa vykazuje v ostatných súčiastiach komplexného výsledku a je akumulovaná v zabezpečovacej rezerve. Efektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu, ktorá je vykázaná v ostatných súčiastiach komplexného výsledku, je obmedzená na kumulatívnu zmenu reálnej hodnoty zabezpečenej položky stanovenú na základe súčasnej hodnoty od začiatku zabezpečenia. Akákoľvek neefektívna časť zmien v reálnej hodnote derivátu sa okamžite vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Suma nahromadená vo vlastnom imaní sa zachováva v ostatných súčiastiach komplexného výsledku a reklasifikuje sa do výkazu ziskov alebo strát v rovnakom období alebo obdobiach, počas ktorých zabezpečené očakávané budúce peňažné toky ovplyvňujú zisk alebo stratu.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Ak zabezpečenie už nespĺňa kritériá účtovania o zabezpečení alebo sa zabezpečovací nástroj predá, uplynie alebo sa ukončí alebo uplatní, účtovanie o zabezpečení sa prospektívne ukončí. Keď je účtovanie o zabezpečení pre zabezpečenie peňažných tokov ukončené, suma, ktorá sa naakumulovala v rezerve zo zabezpečenia, zostáva vo vlastnom imaní, kým nie je reklasifikovaná do výsledku hospodárenia v rovnakom období alebo obdobiach, v ktorých očakávané budúce peňažné toky ovplyvňujú zisk alebo stratu.

Ak sa už neočakáva výskyt zabezpečovaných budúcich peňažných tokov, sumy, ktoré sa akumulovali vo vlastnom imaní, sa okamžite reklasifikujú do výsledku hospodárenia.

j) Zásoby

Zásoby, nehnuteľnosti na obchodovanie, sa vykazujú v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote podľa toho, ktorá je nižšia. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o odhadované náklady na dokončenie a predaj.

Nedokončené zásoby (nehnutelnosti na obchodovanie) sú uvedené vo výrobných nákladoch. Výrobné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdové náklady a ostatné priame náklady) a časť režijných nákladov priamo súvisiacich s výstavbou nehnuteľností (výrobné režijné náklady).

Nakúpené nehnuteľnosti a nehnuteľností vedené pre bežný predaj alebo budúci development sú uvedené v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa kúpnu cenu a iné priamo priraditeľné náklady, ktoré vznikli pri kúpe nehnuteľností a ich uvedení do ich existujúcej polohy a stavu. Zásoby podobnej povahy sa oceňujú pomocou metódy vážených priemerných nákladov.

k) Zníženie hodnoty

Finančný majetok

Skupina vykazuje opravnú položku na očakávané straty (angl. expected credit loss, ECL) pre:

- a) finančný majetok oceňovaný v amortizovanej hodnote,
- b) dlhové cenné papiere oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku a
- c) majetok zo zmlúv so zákazníkmi (angl. contract assets).

Skupina oceňuje opravné položky v hodnote, ktorá sa rovná očakávaným stratám počas celej doby životnosti (celoživotná ECL), s výnimkou dlhodobých poskytnutých pôžičiek a vkladov v bankách, pri ktorých sa úverové riziko (tj. riziko zlyhania počas očakávanej životnosti finančného majetku) od prvotného vykázania výrazne nezvýšilo. Tieto opravné položky sú oceňované 12-mesačnými ECL.

Opravné položky k pohľadávkam z obchodného styku a majetok zo zmlúv so zákazníkmi sa vždy oceňujú v hodnote celoživotných ECL.

Pri posudzovaní, či sa úverové riziko finančného majetku od prvotného vykázania významne zvýšilo a pri odhadovaní ECL, Skupina využíva primerané a podložené informácie, ktoré sú relevantné a dostupné bez zbytočných nákladov alebo úsilia. Zahŕňa to kvantitatívne aj kvalitatívne informácie a analýzy, založené na historických skúsenostiach Skupiny a informovanom úverovom hodnotení, vrátane informácií o budúcnosti.

Skupina predpokladá, že úverové riziko finančného majetku sa výrazne zvýšilo, ak je viac ako 30 dní po splatnosti.

Skupina považuje finančný majetok za zlyhaný, keď:

- a) je nepravdepodobné, že dlžník zaplatí svoje úverové záväzky voči Skupine v plnom rozsahu, bez toho, aby Skupina využila realizáciu zabezpečenia (ak nejaké existuje); alebo
- b) finančný majetok je viac ako 90 dní po splatnosti

Celoživotné ECL sú ECL, ktoré vyplývajú zo všetkých možných prípadov platobnej neschopnosti počas očakávanej doby životnosti finančného majetku.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

12-mesačné ECL sú ECL, ktoré vyplývajú z možných prípadov platobnej neschopnosti v priebehu 12 mesiacov po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (alebo kratšieho obdobia, ak očakávaná životnosť finančného majetku je kratšia ako 12 mesiacov).

Maximálna doba zohľadnená pri ECL je maximálna zmluvná doba, počas ktorej je Skupina vystavená úverovému riziku

Oceňovanie ECL

ECL sú pravdepodobnostne vážený odhad kreditných strát. Úverové straty sa oceňujú ako súčasná hodnota všetkých peňažných strát (tj. rozdiel medzi peňažnými tokmi splatnými účtovnej jednotke v súlade so zmluvou a peňažnými tokmi, ktoré Skupina očakáva).

ECL sú diskontované efektívnou úrokovou sadzbou finančného majetku.

Finančný majetok so zníženou hodnotou

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka Skupina posudzuje, či finančný majetok oceňovaný v amortizovanej hodnote a dlhové investície oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku sú znehodnotené. Finančný majetok je „znehodnotený“, ak nastala jedna alebo viac udalostí, ktoré majú škodlivý vplyv na odhadované budúce peňažné toky finančného majetku.

Pozorovateľné faktory naznačujúce, že finančný majetok je „znehodnotený“ :

- a) značné finančné ťažkosti dlžníka alebo emitenta;
- b) porušenie zmluvy, napríklad omeškanie alebo viac ako 90 dní po splatnosti;
- c) reštrukturalizáciu úveru alebo preddavku zo strany Skupiny za podmienok, ktoré by Skupina inak neprijala;
- d) je pravdepodobné, že dlžník vstúpi do konkurzu alebo inej finančnej reorganizácie; alebo
- e) zánik aktívneho trhu s cennými papiermi z dôvodu finančných ťažkostí.

Úroveň zníženia hodnoty poskytnutých pôžičiek

Úroveň 1 - ECL v deň, keď je pôžička poskytnutá alebo kúpená (12-mesačná ECL). Výnosové úroky sa počítajú z hrubej účtovnej hodnoty finančného majetku (t. j. bez odpočtu ECL).

Úroveň 2 - ak sa úverové riziko finančného majetku od prvotného vykázania výrazne zvýšilo a nepovažuje sa za nízke, vykazujú sa celoživotné ECL. Výpočet úrokových výnosov je rovnaký ako v prípade úrovne 1.

Úroveň 3 - ak sa úverové riziko finančného majetku zvýši do bodu, keď sa považuje za „znehodnotený“, úrokový výnos sa počíta na základe čistej účtovnej hodnoty finančného majetku (t. j. hrubej účtovnej hodnoty poníženej o opravné položky). Vykazujú sa celoživotné ECL ako pre úroveň 2.

Prezentácia opravnej položky k ECL vo výkaze o finančnej situácii

Opravné položky k finančnému majetku oceňovanému v amortizovanej hodnote sa odpočítajú od hrubej účtovnej hodnoty majetku.

Opravná položka je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Odpisovanie

Hrubá účtovná hodnota finančného aktíva sa odpiše, ak Skupina nemá primerané očakávania, že získa späť finančné aktíva ako celok alebo jeho časť. Skupina individuálne posudzuje načasovanie a výšku odpisov na základe toho, či existuje odôvodnené očakávanie návratnosti. Skupina neočakáva výraznú návratnosť z odpísanej sumy.

Nefinančný majetok

Ku každému dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje, je účtovná hodnota nefinančného majetku Skupiny okrem zásob (pozri účtovnú zásadu j)), investícií do nehnuteľností (pozri účtovnú zásadu n)), skupiny majetku držaného za účelom predaja (pozri účtovnú zásadu z)), a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu u)) predmetom testovania, či existujú indikátory možného zníženia jeho hodnoty. Ak takéto indikátory existujú, odhadne sa návratná hodnota daného majetku.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Goodwill a dlhodobý nehmotný majetok s neobmedzenou dobou životnosti sa neamortizujú, ale sa každoročne posudzuje ich zníženie hodnoty ako súčasť jednotky generujúcej peňažné prostriedky (angl. cash-generating unit, "CGU"), ku ktorej patria.

Zníženie hodnoty sa vykáže vždy, keď účtovná hodnota majetku, resp. jednotky generujúcej peňažné prostriedky, prevyšuje jeho návratnú hodnotu. Zníženie hodnoty je alokované najskôr ako zníženie účtovnej hodnoty goodwillu priradeného jednotke generujúcej peňažné prostriedky, a potom ako zníženie účtovnej hodnoty ostatného majetku v jednotke generujúcej peňažné prostriedky, a to proporcionálne.

Návratná hodnota majetku je čistá predajná cena alebo úžitková hodnota, podľa toho, ktorá je vyššia. Pri určení úžitkovej hodnoty sa očakávané budúce peňažné toky odúročia na ich súčasnú hodnotu použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá zohľadňuje súčasné trhové posúdenie budúcej hodnoty peňazí a riziko špecifické pre daný majetok. Pre majetok, ktorý negeneruje dostatočne nezávislé peňažné toky, sa návratná hodnota určí pre tú jednotku generujúcu peňažné toky, do ktorej daný majetok patrí.

Straty zo zníženia hodnoty vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa vyhodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa účtovná zvierka zostavuje s cieľom zistiť, či existujú faktory, ktoré by naznačovali, že sa strata znížila alebo prestala existovať.

Stratu zo zníženia hodnoty goodwillu nie je možné následne znížiť (zrušiť).

Strata zo zníženia hodnoty sa zruší alebo zníži, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie návratnej hodnoty. Strata zo zníženia hodnoty môže byť zrušená alebo znížená len do takej výšky, aby zostatková hodnota neprevýšila zostatkovú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov a amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty.

l) Pozemky, budovy a zariadenia (dlhodobý hmotný majetok)

i. Vlastný majetok

Jednotlivé položky dlhodobého hmotného majetku sa oceňujú obstarávacou cenou zníženou o oprávky (pozri účtovnú zásadu l) iii.) a kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu k)).

Obstarávacia cena zahŕňa náklady súvisiace s jeho obstaraním. Obstarávacia cena majetku vytvoreného vlastnou činnosťou zahŕňa materiálové náklady a priame mzdové náklady, akékoľvek ďalšie náklady priamo súvisiace s uvedením majetku do prevádzkyschopného stavu na jeho zamýšľané použitie, náklady na demontáž a odstránenie majetku a uvedenie miesta, v ktorom sa nachádza, do pôvodného stavu a aktivované úrokové náklady.

Ak jednotlivé časti dlhodobého hmotného majetku majú rozdielne doby životnosti, sú účtované ako samostatné položky (hlavné komponenty) dlhodobého hmotného majetku.

ii. Následné náklady

Následné náklady sa aktivujú len vtedy, keď je pravdepodobné, že Skupine z nich budú plynúť budúce ekonomické úžitky a tieto náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné náklady, vrátane nákladov na bežné opravy a údržbu dlhodobého hmotného majetku, sú vykázané vo výsledku hospodárenia pri ich vzniku.

iii. Odpisy

Odpisy sa počítajú tak, aby sa odpísali náklady na dlhodobý hmotný majetok znížené o ich odhadovanú zostatkovú hodnotu použitím lineárnej metódy počas ich predpokladanej doby použiteľnosti a vo všeobecnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Pozemky a obstarávaný majetok sa neodpisujú. Predpokladaná doba životnosti je nasledovná:

- Stavby 40 rokov
- Ostatný hmotný majetok 3 - 8 rokov

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Každá časť položky pozemky, budovy a zariadenia (komponent), ktorej obstarávacia cena je významná v porovnaní s celkovou obstarávacou cenou predmetnej položky, je odpisovaná samostatne. Významné časti pozemkov, budov a zariadení, ktoré majú podobnú dobu životnosti a metódu odpisovania, sú pri určovaní odpisovej sadzby zoskupené.

Metódy odpisovania, doby životnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje.

iv. Zisky a straty z predaja dlhodobého hmotného majetku

Zisky a straty z predaja dlhodobého hmotného majetku sú určené porovnaním výnosov z predaja znížených o náklady na predaj a účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku ku dňu predaja. Zisky a straty z predaja dlhodobého hmotného majetku sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

v. Reklasifikácia do investícií do nehnuteľností

Keď sa použitie položky dlhodobého hmotného majetku zmení z položky využívanej vlastníkom na investície do nehnuteľností, majetok sa preцени na reálnu hodnotu a preklasifikuje sa ako investície do nehnuteľností. Akýkoľvek zisk z precenenia je vykázaný vo výkaze ziskov a strát v rozsahu, v akom ruší predchádzajúcu stratu zo zníženia hodnoty konkrétneho majetku, pričom akýkoľvek zostávajúci zisk je vykázaný v ostatných súčiastiach komplexného výsledku a prezentovaný v rezervách z precenenia vo vlastnom imaní. Akákoľvek strata je vykázaná v zisku alebo strate.

m) Dlhodobý nehmotný majetok

i. Goodwill a nehmotný majetok nadobudnutý v rámci podnikových kombinácií

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny nad reálnou hodnotou podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutej dcérskej spoločnosti a spoločne ovládaného podniku ku dňu nadobudnutia.

Goodwill z akvizície dcérskych spoločností je zahrnutý v nehmotnom majetku. Goodwill z akvizície spoločne ovládaných podnikov je zahrnutý v účtovnej hodnote investície do spoločne ovládaných podnikov.

Goodwill sa každoročne testuje na zníženie hodnoty a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu k)).

Zisk z výhodnej kúpy pri akvizícii sa prehodnotí a akýkoľvek prebytok zostávajúci po prehodnotení sa vykáže priamo vo výkaze ziskov a strát.

Zisky a straty z vyradenia určitej spoločnosti zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu, ktorý sa týka predanej spoločnosti.

Nehmotný majetok nadobudnutý v rámci podnikovej kombinácie je vykázaný v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia, ak je nehmotný majetok oddeliteľný alebo vyplýva zo zmluvných alebo iných zákonných práv. Nehmotný majetok s neurčitou dobou životnosti sa neodpisuje a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu k)).

Nehmotný majetok s určitou dobou životnosti sa odpisuje počas doby životnosti a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o oprávky (pozri účtovnú zásadu m) iv.) a kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu k)).

ii. Softvér a ostatný nehmotný majetok

Softvér a ostatný nehmotný majetok, ktorý má určitú dobu životnosti, sa oceňuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky (pozri účtovnú zásadu m) iv.) a kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu k)).

Životnosť je zvyčajne konečná. Nehmotný majetok, ktorý má neurčitú dobu životnosti, sa neodpisuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Ich životnosť sa prehodnocuje na konci každého obdobia, aby sa posúdilo, či udalosti a okolnosti naďalej podporujú neurčitú životnosť.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**iii. Následné výdavky**

Následné náklady sa vykazujú v účtovnej hodnote dlhodobého nehmotného majetku len vtedy, keď je pravdepodobné, že Skupine z nich budú plynúť budúce ekonomické úžitky. Všetky ostatné náklady, vrátane nákladov na interne generovaný goodwill a značku, sú vykázané vo výsledku hospodárenia pri ich vzniku

iv. Amortizácia

Amortizácia je účtovaná do výsledku hospodárenia lineárne počas predpokladanej doby životnosti dlhodobého nehmotného majetku, iného ako goodwill a nehmotný majetok s neurčitou dobou životnosti, od dátumu jeho určenia na používanie. Predpokladané doby životnosti sú nasledovné:

- Softvér 4 - 5 years
- Ostatný nehmotný majetok 5 - 10 years

Metódy odpisovania a doby životnosti, ako aj zostatkové hodnoty sa prehodnocujú každoročne ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

n) Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú aktíva, ktoré sú držané s cieľom generovať príjem z prenájmu alebo realizovať dlhodobé zvýšenie hodnoty a nepoužívajú sa vo výrobe alebo na administratívne účely, ani sa nepredávajú ako súčasť bežnej obchodnej činnosti skupiny. Pozemky a/alebo budovy alebo ich časti môžu predstavovať aj investície do nehnuteľností. Pozemok, ktorý sa kupuje ako pozemok na výstavbu investície do nehnuteľností, je klasifikovaný ako investícia do nehnuteľností v deň obstarania a následne ocenený v reálnej hodnote.

Investície do nehnuteľností sa vykazujú v reálnej hodnote, ktorú určí nezávislý registrovaný znalec alebo manažment. Reálna hodnota sa určuje na základe aktuálnych cien na aktívnom trhu pre podobné nehnuteľnosti v rovnakej lokalite a v rovnakom stave, alebo ak nie sú dostupné, použitím všeobecne platných metód oceňovania, ako sú znalecké posudky a výnosové metódy. Akýkoľvek zisk alebo strata zo zmeny reálnej hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Existujúce investície do nehnuteľností, ktoré prechádzajú prestavbou, za účelom dosiahnutia budúceho príjmu z prenájmu, sa naďalej účtujú ako investície do nehnuteľností.

Majetok sa považuje za obstaraný, keď Skupina prevezme významné riziká a úžitky z vlastníctva, a za vyradený, keď sa prevedie na kupujúceho. Investícia do nehnuteľnosti sa považuje za predanú, keď významné riziká a odmeny prešli na kupujúceho. Pri podmienených výmenách sa predaje zaúčtujú, keď sú splnené všetky podmienky

Zisk alebo strata z predaja investícií do nehnuteľností sa určí ako rozdiel medzi čistými výnosmi z predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu vyradenia. Zisk alebo strata sa vykazujú netto v zisku alebo strate.

Investície do nehnuteľností vo výstavbe sa oceňujú reálnou hodnotou, ak sa reálna hodnota považuje za spoľahlivo stanoviteľnú. Investície do nehnuteľností vo výstavbe, ktorých reálnu hodnotu nie je možné spoľahlivo určiť, ale u ktorých skupina očakáva, že reálnu hodnotu nehnuteľnosti bude možné spoľahlivo určiť po dokončení výstavby, sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu k)), kým sa reálna hodnota nestane spoľahlivo stanoviteľnou alebo kým sa nedokončí výstavba, podľa toho, čo nastane skôr.

Príjem z prenájmu investícií do nehnuteľností sa účtuje tak, ako je opísané v účtovnej politike (r) i.

Prevody do alebo z investícií do nehnuteľností sa uskutočňujú vtedy a len vtedy, keď dôjde k zmene v používaní, ktorá je preukázaná:

- začiatkom užívania vlastníkom, pre prevod z investícií do nehnuteľností na majetok užívaný vlastníkom;
- začiatkom rozvoja s cieľom predaja, pre prevod z investícií do nehnuteľností do zásob;
- koniec užívania vlastníkom, pre prevod z majetku užívaného vlastníkom do investícií do nehnuteľností;
- alebo začiatok operatívneho lízingu inej strane, pre prevod zo zásob do investícií do nehnuteľností.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Keď sa používanie investície do nehnuteľnosti zmení tak, že sa reklasifikuje ako dlhodobý hmotný majetok alebo zásoby, jej reálna hodnota k dátumu reklasifikácie sa stane jej obstarávacou cenou pre následné účtovanie.

Pri predaji investícií do nehnuteľností, ktoré boli predtým klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok, sa všetky súvisiace sumy zahrnuté do rezervy z precenenia prevedú do nerozdeleného zisku/straty.

o) Závazky zo zmlúv so zákazníkmi

Závazky zo zmlúv so zákazníkmi predstavujú záväzok Skupiny previesť tovar alebo služby zákazníkovi, za ktorý už Skupina od tohto zákazníka prijala protihodnotu. Závazky zo zmlúv so zákazníkmi sa oceňujú sumou prijatej protihodnoty. V konsolidovanom výkaze o finančnej situácii sú tieto záväzky vykázané v položke ostatné záväzky.

p) Rezervy

Skupina vo výkaze o finančnej situácii zaúčtuje rezervu, ak existuje zákonná alebo mimozmluvná povinnosť ako dôsledok minulej udalosti a je pravdepodobné, že pri vysporiadaní tejto povinnosti dôjde k úbytku ekonomických úžitkov a tento úbytok je spoľahlivo merateľný.

q) Lízing

Pri uzavretí zmluvy Skupina posúdi, či zmluva je lízingom alebo obsahuje lízing. Zmluva je lízingom alebo obsahuje lízing, ak zveruje právo kontrolovať používanie identifikovateľného majetku počas určitého časového obdobia, výmenou za protihodnotu. Na posúdenie, či zmluva prenáša právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku, používa Skupina definíciu lízingu v IFRS 16.

i. Nájomca

Na začiatku alebo pri modifikácii zmluvy, ktorá obsahuje lízingovú zložku, Skupina alokuje protihodnotu zo zmluvy každej lízingovej zložke na základe jej relatívnych samostatných cien. Pri prenájme majetku sa však Skupina rozhodla neoddeľovať nelízingové zložky a účtovať o prenájme a nelízingovej zložke ako o jednom lízingu.

Skupina vykazuje majetok s právom na užívanie a záväzok z lízingu k dátumu začiatku lízingu. Majetok s právom na užívanie sa prvotne oceňuje v obstarávacej cene, ktorá predstavuje počiatočnú sumu prvotného ocenenia záväzku z lízingu upravenú o všetky lízingové platby uskutočnené v deň začatia alebo pred ním, znížené o všetky prijaté leasingové stimuly, všetky počiatočné priame výdavky vynaložené nájomcom a odhad nákladov, ktoré vzniknú pri rozobratí a odstránení podkladového majetku a pri obnove miesta, na ktorom sa nachádza, alebo pri obnovení podkladového majetku do stavu, ktorý sa vyžaduje v podmienkach lízingu.

Majetok s právom na užívanie sa následne odpisuje rovnomerne od dátumu začiatku do konca lízingu alebo počas doby životnosti podkladového aktíva. Okrem toho sa majetok s právom na užívanie pravidelne znižuje o straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (k)), ak nejaké sú, a upravuje o akékoľvek precenenie záväzku z lízingu.

Záväzok z nájmu je následne navyšovaný o nabehnutý a ešte neuhradený úrok zo záväzku z nájmu (diskont) a ponížovaný tak, aby odzrkadľoval uskutočnené leasingové splátky.

Záväzok z lízingu sa prvotne oceňuje súčasnou hodnotou lízingových splátok, ktoré nie sú uhradené ku dňu začatia lízingu, diskontovaných s použitím implicitnej úrokovej sadzby pri lízingu, alebo ak sa táto sadzba nedá ľahko určiť, prírastkovej úverovej úrokovej sadzby Skupiny. Skupina určuje svoju prírastkovú úverovú úrokovú sadzbu posúdením úrokových sadzieb z rôznych externých zdrojov financovania a vykonáva určité úpravy, aby odrážala podmienky lízingu a typ prenášaného majetku.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Lízingové splátky zahrnuté do ocenenia záväzku z lízingu sa skladajú z nasledujúcich platieb:

- fixných splátok vrátane v podstate fixných splátok;
- variabilných lízingových splátok, ktoré závisia od indexu alebo sadzby, prvotne ocenených použitím indexu alebo sadzby k dátumu začiatku;
- súm, pri ktorých sa očakáva, že ich nájomca bude musieť splatiť ako súčasť zaručenej zostatkovej hodnoty; a
- ceny uplatnenia kúpnej opcie, ak je dostatočne isté, že nájomca túto opciu uplatní, lízingové splátky vo voliteľnom období obnovenia, ak si je Skupina dostatočne istá, že využije predĺženie, a sankcie za predčasné ukončenie lízingu, pokiaľ si je Skupina dostatočne istá, že lízing predčasne ukončí.

Záväzok z lízingu sa oceňuje v amortizovaných nákladoch s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Prehodnocuje sa, ak dôjde k zmene budúcich lízingových splátok vyplývajúcich zo zmeny indexu alebo sadzby, alebo ak Skupina zmení svoje posúdenie, či uplatní opciu na kúpu, predĺženie alebo ukončenie.

Akékoľvek následné prehodnotenie/precenenie záväzku z nájmu sa zohľadní aj vo výške majetku s právom na užívanie pričom, ak táto zmena spôsobí, že hodnota majetku s právom na užívanie sa zníži na nulu a dôjde k ďalšiemu zníženiu ocenenia záväzku z nájmu, nájomca vykazuje akúkoľvek zostávajúcu sumu precenenia vo výsledku hospodárenia.

Skupina vykazuje majetok s právom na užívanie v rámci Dlhodobého hmotného majetku a záväzky z lízingu v rámci Úverov a pôžičiek v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Skupina si zvolila nevykazovať majetok s právom na používanie a záväzky z lízingu pri prenájme majetku s nízkou hodnotou a pri krátkodobých prenájmoch. Skupina vykazuje lízingové splátky spojené s týmito lízingami ako náklad rovnomerne počas doby lízingu.

ii. Prenajímateľ

Na začiatku alebo pri modifikácii zmluvy, ktorá obsahuje lízingovú zložku, Skupina alokuje protihodnotu zo zmluvy každej lízingovej zložke na základe jej relatívnych samostatných cien

Na začiatku lízingu Skupina posudzuje, či je lízing finančným alebo operatívnym lízingom.

Pri klasifikácii každého lízingu Skupina celkovo posudzuje, či lízing prenáša podstatné riziká a odmeny spojené s vlastníctvom podkladového aktíva. Ak je to tak, potom je lízing finančným lízingom; ak nie, tak ide o operatívny leasing. V rámci tohto hodnotenia Skupina zvažuje určité ukazovatele, ako napríklad či ide o lízing uzavretý na podstatnú časť ekonomickej životnosti podkladového aktíva.

Ak je Skupina medzi-prenajímateľom, účtuje o hlavnom lízingu a podnájme oddelene. Posudzuje klasifikáciu lízingu podnájmu vo vzťahu k právu na používanie majetku vyplývajúceho z hlavného lízingu, nie vo vzťahu k podkladovému aktívu. Ak je podnájom klasifikovaný ako operatívny lízing, Skupina vykazuje majetok ako majetok s právom na užívanie v súvislosti s hlavným lízingom. V prípade, že je podnájom klasifikovaný ako finančný lízing, Skupina vykazuje pohľadávku z finančného lízingu v súvislosti s podnájmom. Ak je hlavný lízing krátkodobý lízing, na ktorý Skupina uplatňuje výnimku opísanú vyššie, potom podnájom klasifikuje ako operatívny lízing.

V prípade podnájmu klasifikovaného ako finančný lízing, nie je dovolené započítať zostávajúci záväzok z prenájmu (z hlavného prenájmu) a pohľadávku z finančného lízingu (z podnájmu). To isté platí pre lízingové výnosy a lízingové náklady súvisiace s hlavným lízingom a podnájmom toho istého podkladového aktíva.

Na začiatku podnájmu, ak Skupina nemôže spoľahlivo určiť implicitnú úrokovú sadzbu podnájmu, použije diskontnú sadzbu, ktorú používa na hlavný prenájom, upravenú o akékoľvek počiatkové priame náklady spojené s podnájmom.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Ak zmluva obsahuje lízingové a nelízingové zložky, Skupina aplikuje IFRS 15 na alokáciu protihodnoty v zmluve.

Skupina aplikuje IFRS 9 pri odúčtovaní a pri posudzovaní straty zo zníženia hodnoty pohľadávky z finančného lízingu. Skupina ďalej pravidelne prehodnocuje odhadované nezaručené zostatkové hodnoty používané pri výpočte pohľadávky z finančného lízingu.

Skupina účtuje lízingové platby prijaté v rámci operatívneho lízingu ako výnosy z prenájmu (pozri účtovnú zásadu (r) i.).

r) Výnosy

Skupina vykazuje výnosy v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že do Skupiny budú plynúť ekonomické úžitky a tieto výnosy je možné spoľahlivo oceniť. Výnosy sa vykazujú v reálnej hodnote.

Výnosy budúcich období a prijaté zálohové platby od zákazníkov sa vykazujú ako zmluvné záväzky (pozri účtovnú zásadu (o)).

Splatnosť vystavených faktúr je zvyčajne 30 dní.

Pri vykazovaní o zostávajúcich povinnostiach plnenia zmluvy (angl. remaining performance obligation) Skupina uplatňuje praktickú pomôcku, ktorú umožňuje štandard IFRS 15, a nezverejňuje informácie pre zmluvy s pôvodnou predpokladanou splatnosťou jeden rok alebo menej.

Výnosy Skupiny zahŕňajú hlavne výnosy z prenájmu majetku, výnosy z predaja bytov a ostatných zásob, výnosy zo správy nehnuteľností a servisných poplatkov, developerské odmeny a výnosy súvisiace s hotelmi.

i. Výnosy z prenájmu majetku

Príjem z prenájmu investícií do nehnuteľností sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas doby prenájmu. Príjem z prenájmu sa znižuje o súhrnné náklady na stimuly (napríklad obdobia bez nájmu alebo príspevky prenajímateľa na náklady nájomcu na premiestnenie), ktoré sa rovnomerne vykazujú počas doby prenájmu.

ii. Výnosy z predaja bytov a ostatných zásob

Výnosy z predaja bytov a ostatných zásob sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď sa prenesú významné riziká a odmeny spojené s vlastníctvom zásob na kupujúceho. Výnosy sa nevykazujú, ak existujú významné neistoty týkajúce sa vymoženia splatnej protihodnoty, súvisiacich nákladov alebo možného vrátenia majetku.

iii. Výnosy zo správy nehnuteľností a servisných poplatkov

Poplatky za správu nehnuteľností a servisné poplatky zahŕňajú príjem vo vzťahu k poplatkom za služby, poradenstvo, správu a servis. Ostatné priamo vymáhateľné poplatky sú prefakturované, takže sú vykázané v netto podobe vo výkaze ziskov a strát.

Výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase, keď sú služby poskytnuté.

iv. Developerské odmeny

Developerské odmeny sú poplatky súvisiace s poskytovaním služieb v súvislosti s developerskými projektmi. Skupina poskytuje služby súvisiace s rôznymi štádiami developerských projektov. Existujú dva druhy poplatkov. Pevné sumy za obdobie a poplatky spojené s dosahovaním míľnikov projektu. Fixné developerské poplatky sú vykázované v zisku alebo strate rovnomerne počas obdobia. Ostatné poplatky sú vykázané v zisku alebo strate k dátumu dosiahnutia míľnikov.

v. Výnosy súvisiace s hotelmi

Výnosy z hotelov zahŕňajú najmä výnosy z ubytovacích a reštauračných zariadení a sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku. Medzi ďalšie služby patria najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a pod. Výnosy z predaja suvenírov a iného tovaru sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát vtedy, keď podstatné riziká a výhody spojené s vlastníctvom prejdú na kupujúceho. Ostatné výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku. Tržby sa znižujú o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy a pod.).

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Nasledujúca tabuľka poskytuje informácie o povahe a načasovaní plnenia záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv so zákazníkmi vrátane významných platobných podmienok.

Produkt a služby	Povaha, načasovanie plnenia záväzkov a významné platobné podmienky
<i>Predaj bytov a ostatných zásob</i>	Skupina účtuje o výnose, keď podstatné riziká a výhody spojené s vlastníctvom prejdú na kupujúceho. Zvyčajne k tomu dôjde po zápise do katastra nehnuteľností alebo po prevzatí nehnuteľnosti kupujúcim, podľa toho, čo nastane skôr. Kupujúci najprv zaplatí akontáciu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia doplatí zostatok ceny nehnuteľnosti. V určitých prípadoch omeškania s výstavbou nehnuteľnosti má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť.
<i>Developerské odmeny a ostatné výnosy z poradenskej činnosti</i>	Skupina vykazuje výnosy fixnou sumou za obdobie rovnomerne počas doby trvania zmluvy. Služby sa účtujú mesačne. V prípade zmlúv s míľnikmi projektu Skupina vykazuje výnosy po dosiahnutí míľnika. Zároveň sa služby aj vyfakturujú. Míľniky sú stavebného typu (napr. územné rozhodnutie, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) a potom tie, ktoré súvisia s predajom a s obývaním nehnuteľností. Zmluva predstavuje jeden základný záväzok, ktorý je rozdelený do míľnikov.
<i>Správa nehnuteľností a servisné poplatky</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Služby správy nehnuteľností sa účtujú a platia mesačne alebo štvrťročne.
<i>Hotelové služby</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Výnosy sa znižujú o zľavy a zrážky.

s) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti zahŕňajú náklady na opravy a údržbu, náklady na energie a komunálne služby, náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami, náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností a ostatné náklady na prevádzku nehnuteľností.

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku.

t) Finančné výnosy a finančné náklady

Finančné výnosy/(náklady) predstavujú výnosy/(náklady) súvisiace s finančnými aktívami a záväzkami.

Úrokové výnosy sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát pri ich vzniku s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Nákladové úroky z úverov a pôžičiek a straty zo zníženia hodnoty finančného majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré sú priamo priraditeľné k akvizícii, výstavbe alebo výrobe kvalifikovateľného majetku, sú zahrnuté v obstarávacej cene tohto majetku. Takéto náklady na prijaté úvery a pôžičky sa aktivujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak je pravdepodobné, že prinesú účtovnej jednotke budúce ekonomické úžitky a náklady možno spoľahlivo oceniť. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré nie sú priamo priraditeľné k akvizícii, výstavbe alebo výrobe kvalifikovateľného aktíva, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Kurzové zisky a straty sa vykazujú v netto vyjadrení.

Zmeny v reálnej hodnote derivátových finančných nástrojov sa vykazujú v netto stave vo výkaze ziskov a strát ako zisk/(strata) z finančných nástrojov.

u) Daň z príjmov

Náklad dane z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň. Náklad dane z príjmov sa vykazuje vo výsledku hospodárenia, okrem prípadu, kedy sa týka položiek vykazovaných priamo vo vlastnom imaní, kedy sa vykazuje vo vlastnom imaní.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Splatná daň zahŕňa očakávanú daň zo zdaniteľných príjmov za daný rok podľa daňových sadzieb platných ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a úpravy splatnej dane za predchádzajúce roky.

Odložená daň sa vykazuje vo výkaze o finančnej situácii, pričom sa zohľadňujú dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov a ich daňovou základňou. Odložená daň sa nevzťahuje na nasledovné dočasné rozdiely: prvotné vykázanie majetku a záväzkov z transakcie, ktorá nie je podnikovou kombináciou, a ktorá neovplyvní účtovný ani daňový zisk alebo stratu, rozdiely týkajúce sa investícií v dcérskych spoločnostiach v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že sa v dohľadnej dobe nezrušia, keďže materská spoločnosť je schopná kontrolovať zrušenie dočasného rozdielu. Odložená daň sa nevykáže ani pre zdaniteľné rozdiely, ktoré vznikajú pri prvotnom vykázaní goodwillu. Odložená daň sa počíta podľa daňových sadzieb, o ktorých sa očakáva, že sa budú uplatňovať pre dočasné rozdiely pri ich realizácii, na základe zákonov, ktoré boli platné alebo prijaté ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje.

Odložená daňová pohľadávka a záväzok sú vzájomne započítané, ak existuje právne vymožitelný nárok započítať splatný daňový záväzok a pohľadávku a tieto sa týkajú rovnakého daňového úradu a rovnakého daňového subjektu, alebo sa týkajú rôznych daňových subjektov, ale tieto majú v úmysle vyrovnať daňové záväzky a pohľadávky netto alebo ich daňové pohľadávky a záväzky budú realizované súčasne.

O odloženej daňovej pohľadávke sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému bude možné vyrovnať dočasné rozdiely, je dosiahnuteľný. Odložené daňové pohľadávky sa preverujú ku každému dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a znižujú sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že bude dosiahnutý základ dane z príjmov na ich uplatnenie.

v) Základné imanie

Kmeňové a prioritné akcie sa klasifikujú ako základné imanie. Rozdiel medzi reálnou hodnotou protihodnoty prijatej Spoločnosťou a nominálnou hodnotou emitovaného základného imania sa účtuje na účet emisného ážia.

Prioritné akcie sú klasifikované ako súčasť základného imania, ak nie je možné ho späť odkúpiť alebo je možné ho splatiť iba na základe voľby Spoločnosti a akékoľvek dividendy sú diskrečné. Dividendy z nich sa vykazujú ako rozdelenie v rámci vlastného imania po schválení akcionármi Spoločnosti.

w) Dividendy

Dividendy sa vykazujú vo výkaze zmien vo vlastnom imaní a ako záväzok v období, v ktorom sú deklarované.

x) Vykazovanie podľa segmentov

Prevádzkové segmenty sú časti Skupiny, ktoré sú schopné generovať výnosy a náklady, o ktorých sú k dispozícii finančné informácie a ktoré pravidelne vyhodnocujú osoby s rozhodovacou kompetenciou pri rozhodovaní o rozdelení zdrojov a pri určovaní výkonnosti

Prevádzkové segmenty pravidelne vyhodnocujú osoby s rozhodovacou kompetenciou s cieľom pridelovať zdroje segmentom a hodnotiť ich výkonnosť. Skupina vykazuje informácie o výnosoch z jej produktov alebo služieb (alebo skupín podobných produktov a služieb), o krajinách, v ktorých zarába výnosy a drží aktíva, a o hlavných zákazníkoch. Pri prezentovaní informácií na základe geografického segmentu sú výnosy založené na geografickej polohe zákazníkov. Aktíva sú založené na geografickej polohe aktív. Ďalšie podrobnosti nájdete v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

Ceny medzi segmentmi sa určujú na základe trhových sadzieb za podobné služby a financovanie.

y) Odhady reálnych hodnôt

Nasledovné odseky opisujú hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadoch reálnych hodnôt finančného majetku a záväzkov uvedených v poznámke 34 – Údaje o reálnej hodnote.

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

i. Poskytnuté pôžičky

Reálna hodnota sa vypočíta na základe predpokladaných budúcich diskontovaných príjmov zo splátok istiny a úrokov. Pri odhadoch predpokladaných budúcich peňažných tokov sa berú do úvahy aj riziká z nesplatenia ako aj skutočnosti, ktoré môžu naznačovať zníženie hodnoty. Odhadované reálne hodnoty pôžičiek vyjadrujú zmeny v úverovom hodnotení od momentu ich poskytnutia, ako aj zmeny v úrokových sadzbách v prípade pôžičiek s fixnou úrokovou sadzbou.

ii. Úvery, pôžičky a emitované dlhopisy

Pre úvery a pôžičky bez určenej lehoty splatnosti sa reálna hodnota vypočíta ako suma záväzkov splatných k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka. Pre úvery, pôžičky a emitované dlhopisy s dohodnutou lehotou splatnosti je reálna hodnota stanovená na základe diskontovaných peňažných tokov použijúc aktuálne úrokové sadzby ponúkané v súčasnosti na úvery a pôžičky s podobnou lehotou splatnosti a rizikom.

iii. Pohľadávky/záväzky z obchodného styku, ostatný finančný majetok/záväzky a záväzky z lízingov

Pri pohľadávkach/záväzkoch z obchodného styku a pri ostatnom finančnom majetku/záväzkoch sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu. Pri záväzkoch z lízingov (IFRS 16) sa vykázanie reálnej hodnoty nevyžaduje.

z) Skupina majetku držaná za účelom predaja

Ak sa očakáva, že hodnota dlhodobého majetku (alebo majetku a záväzkov v skupine majetku držanej za účelom predaja) sa realizuje predovšetkým prostredníctvom jeho predaja a nie jeho používaním, tento majetok je klasifikovaný ako držaný za účelom predaja.

V momente pred zaradením majetku ako držaného za účelom predaja sa tento majetok (a všetok majetok a záväzky v skupine majetku držanej za účelom predaja) precení v súlade so skupinovými politikami. Následne sa majetok alebo skupina majetku držanej za účelom predaja oceňuje v účtovnej hodnote alebo reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj podľa toho, ktorá je nižšia. Akákoľvek strata zo zníženia hodnoty skupiny majetku držanej za účelom predaja sa najprv alokuje ku goodwillu a potom k zvyšným aktívam a záväzkom pomerne, s výnimkou toho, že žiadna strata nie je priradená k zásobám, finančným aktívam, odloženým daňovým pohľadávkam a investíciám do nehnuteľností, ktoré sú oceňované v súlade s účtovnými zásadami skupiny. Straty zo zníženia hodnoty a následné zisky alebo straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Zisky nie sú vykázané nad rámec akejkoľvek kumulatívnej straty zo zníženia hodnoty.

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok, ktorý je klasifikovaný držaný za účelom predaja, sa prestane odpisovať. Na podiely v spoločne ovládaných podnikoch a pridružených podnikoch, ktoré sú klasifikované držané za účelom predaja, sa prestane aplikovať ekvivalenčná metóda.

Keď dlhodobý majetok prestane byť klasifikovaný ako držaný za účelom predaja (jeho hodnota sa realizuje najmä jeho používaním, nie predajom), oceňuje sa v nižšej z:

- jeho účtovnej hodnoty predtým, ako bol majetok (alebo skupina majetku) klasifikovaný ako držaný za účelom predaja, upravenej o akékoľvek odpisy, amortizáciu alebo precenenia, ktoré by boli vykázané, ak by majetok (alebo skupina majetku) nebol klasifikovaný ako držaný za účelom predaja; a
- jeho návratnej hodnoty stanovenej ku dňu, kedy sa rozhodlo, že majetok už nie je viac držaný za účelom predaja. vymožitelnú sumu ku dňu následného rozhodnutia nepredať.

Úprava je zahrnutá do zisku alebo straty z pokračujúcich činností v období, v ktorom už nie sú splnené kritériá klasifikácie majetku držaného za účelom predaja.

aa) Porovnateľné obdobie

Porovnateľné údaje predstavujú konsolidované výsledky Skupiny k 31. decembru 2022 a za rok končiaci sa 31. decembra 2022.

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady

Zostavenie účtovnej závierky zostavenej podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo v znení prijatom Európskou úniou vyžaduje, aby manažment použil kritické účtovné odhady a predpoklady. Vyžaduje tiež, aby manažment uplatnil svoj úsudok v procese aplikácie účtovných zásad Skupiny. Výsledné účtovné odhady sa budú, samozrejme, len zriedka rovnať príslušným skutočným výsledkom. Odhady a predpoklady, pri ktorých existuje významné riziko, že v budúcom finančnom roku spôsobia významnú úpravu účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, sú uvedené nižšie. Odhady a predpoklady sa priebežne prehodnocujú. Úpravy účtovných odhadov sa vykazujú v období, v ktorom je odhad upravený, ak úprava ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období úpravy a v budúcich obdobiach, ak úprava ovplyvňuje súčasné aj budúce obdobia.

(a) Oceňovanie investícií do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností sa vykazujú v reálnej hodnote. Reálne hodnoty investícií do nehnuteľností sú stanovené buď nezávislými znalcami alebo manažmentom (pozri poznámku 2 n) – Významné účtovné zásady), v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí znalci sú držiteľmi uznávanej a relevantnej odbornej kvalifikácie a majú skúsenosti s geografickými polohami a kategóriami segmentov oceňovaných nehnuteľností.

Základom ocenenia je reálna hodnota a je v súlade s medzinárodnými oceňovacími štandardmi. Použité metódy oceňovania v zásade pozostávajú z odvolávania sa na trhové transakčné ceny pre podobné nehnuteľnosti. Pri absencii aktuálnych cien na aktívnom trhu sa ocenenia pripravujú s ohľadom na očakávané čisté peňažné toky z prenájmu nehnuteľností a kapitalizačný výnos, ktorý odráža špecifické riziká spojené s trhom a týmito peňažnými tokmi.

K 31. decembru 2023 z celkových investícií do nehnuteľností vo výške 502,162 tisíc EUR bolo 322,291 tisíc EUR ocenených nezávislými znalcami a 179,871 tisíc EUR manažmentom. K 31. decembru 2022 z celkových investícií do nehnuteľností vo výške 329,382 tisíc EUR bolo 214,003 tisíc EUR ocenených nezávislými znalcami a 115,379 tisíc EUR manažmentom.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 viedlo precenenie investícií do nehnuteľností k zisku z precenenia vo výške 13,052 tisíc EUR (2022: 32,133 tisíc EUR) a strate z precenenia vo výške 0 tisíc EUR (2022: -11,073 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 10,566 tisíc EUR vzniká z precenenia administratívnej budovy v Bratislave.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 16,875 tisíc EUR vznikol z precenenia pozemkov v Bratislave a strata z precenenia vo výške -11,073 tisíc EUR vznikla z precenenia administratívnej budovy v Londýne.

Precenenia vychádzajú z predpokladov uvedených v zoznamoch prenájmov, ktoré zohľadňujú zmluvy s klientmi v čase ich podpisu, platnosť týchto zmlúv a aktuálne trhové predpoklady.

Pri klasifikácii investícií do nehnuteľností do jednotlivých tried (v súlade s požiadavkou IFRS 13) Skupina posúdila charakter, povahu a riziká investícií do nehnuteľností, ako aj klasifikáciu do hierarchií na určenie reálnej hodnoty (úroveň 1 až úroveň 3). Oceňovanie reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností bolo kategorizované ako ocenenie úrovne 3 na základe použitých vstupov pri oceňovaní.

K 31. decembru 2023 je výsledkom zhodnotenia sedem tried investícií do nehnuteľností, všetky kategorizované ako úroveň 3: SK- kancelárie a prevádzky, SK - pozemky Bratislava, SK - vo výstavbe, GB - kancelárie a prevádzky, GB - vo výstavbe Londýn, DE - vo výstavbe a Ostatné.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Oceňovanie reálnou hodnotou k **31. decembru 2023**, opis použitých metód ocenenia a vstupy použité pri oceňovaní reálnou hodnotou sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

	SK - kancelárie a prevádzky	SK - pozemky Bratislava	SK - vo výstavbe	GB - kancelárie a prevádzky	GB - vo výstavbe Londýn	DE - vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	101,186	225,165	3,694	117,370	8,589	43,955	2,203	502,162
Metóda ocenenia	výnosová metóda	metóda trhu	obstarávacie náklady *	výnosová metóda	obstarávacie náklady *	obstarávacie náklady *	metóda trhu	
Rozsah nepozorovateľných vstupov:								
Yield (rozsah v %)	6-10	-	-	4.95	-	-	-	
Yield (vážený priemer v %)	6.85	-	-	4.95	-	-	-	
Nájomné za m2 na mesiac (rozsah v EUR)	20.54-30.66	-	-	73.83	-	-	-	
Nájomné za m2 na mesiac (vážený priemer v EUR)	21.85	-	-	73.83	-	-	-	
Zmluvná zostávajúca priemerná doba prenájmu (rozsah v rokoch)	10-17	-	-	10.6	-	-	-	
Cena pozemku za m2 (vážená v EUR)	-	194	-	-	-	-	-	
Ďalšie kľúčové informácie:								
Celková plocha pozemkov v m2	-	1,162,788	-	-	-	-	-	
Celková prenajímateľná plocha - v m2	28,224	-	-	7,218	-	-	-	

* pozri poznámku 2 – Významné účtovné zásady, (n) Investície do nehnuteľností

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)*Analýza citlivosti*

<i>V tisícoch EUR</i>	SK - kancelárie a prevádzky	SK - pozemky Bratislava	SK - vo výstavbe	GB - kancelárie a prevádzky	GB - vo výstavbe Londýn	DE - vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	101,186	225,165	3,694	117,370	8,589	43,955	2,203	502,162
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny pozemku o 5% za m2	-	11,258	-	-	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny pozemku o 5% za m2	-	(11,258)	-	-	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zvýšenie priemerného mesačného nájomného za m2 o 5 %.	6,084	-	-	5,681	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zníženie priemerného mesačného nájomného za m2 o 5 %.	(5,469)	-	-	(5,478)	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zvýšenie diskontného faktora 0,5 %	(8,508)	-	-	(10,134)	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zníženie diskontného faktora 0,5 %	9,965	-	-	12,636	-	-	-	-

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Oceňovanie reálnou hodnotou k **31. decembru 2022**, opis použitých metód ocenenia a vstupy použité pri oceňovaní reálnou hodnotou sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

	SK - kancelárie a prevádzky	SK - pozemky Bratislava	SK - vo výstavbe	GB - kancelárie a prevádzky	GB - vo výstavbe Londýn**	Ostatné	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	19,679	188,537	3,960	104,501	10,502	2,203	329,382
Metóda ocenenia	výnosová metóda	metóda trhu	obstarávacie náklady *	výnosová metóda	obstarávacie náklady *	metóda trhu	
Rozsah nepozorovateľných vstupov:							
Yield (rozsah v %)	10	-	-	4.95	4.95	-	
Yield (vážený priemer v %)	10	-	-	4.95	4.95	-	
Nájomné za m2 na mesiac (rozsah v EUR)	30.66	-	-	73.83	73.83	-	
Nájomné za m2 na mesiac (vážený priemer v EUR)	30.66	-	-	73.83	73.83	-	
Zmluvná zostávajúca priemerná doba prenájmu (rozsah v rokoch)	-	-	-	10.6	10.6	-	
Cena pozemku za m2 (vážená v EUR)	-	176	-	-	-	-	
Ďalšie kľúčové informácie:							
Celková plocha pozemkov v m2	-	1,073,634	-	-	-	-	
Celková prenajímateľná plocha - v m2	3,652	-	-	7,218	1,648	-	

* pozri poznámku 2 – Významné účtovné zásady, (n) Investície do nehnuteľností

** výstavba administratívnej budovy v Spojenom kráľovstve bola dokončená v roku 2022, maloobchod bol k 31. decembru 2022 stále vo výstavbe

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)*Analýza citlivosti*

<i>V tisícoch EUR</i>	SK - kancelárie a prevádzky	SK - pozemky Bratislava	SK - vo výstavbe	GB - kancelárie a prevádzky	GB - vo výstavbe Londýn**	Ostatné	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	19,679	188,537	3,960	104,501	10,502	2,203	329,382
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny pozemku o 5% za m2	-	9,427	-	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny pozemku o 5% za m2	-	(9,427)	-	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zvýšenie priemerného mesačného nájomného za m2 o 5 %.	1,076	-	-	5,681	572	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zníženie priemerného mesačného nájomného za m2 o 5 %.	(461)	-	-	(5,478)	(550)	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zvýšenie diskontného faktora 0,5 %	(907)	-	-	(10,134)	(1,018)	-	-
Zmena reálnej hodnoty – zníženie diskontného faktora 0,5 %	1,002	-	-	12,636	1,270	-	-

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Na ocenenie investícií do nehnuteľností sa používajú nasledujúce metódy ocenenia:

- výnosová metóda sa používa na určenie hodnoty majetku generujúceho príjem odvodením ukazovateľa hodnoty konverziou očakávaných výhod, ako sú peňažné toky. Tento prístup je použiteľný pre tie nehnuteľnosti, ktoré generujú príjem, ako je prenájom nehnuteľností. Súčasťou hodnoty nehnuteľnosti je aj príjem z prenájmu, ktorý vlastník od nehnuteľnosti očakáva;
- metóda diskontovaných peňažných tokov je metóda oceňovania projektu, spoločnosti alebo aktíva pomocou konceptov časovej hodnoty peňazí. Všetky budúce peňažné toky sa odhadujú a diskontujú použitím váženého priemeru nákladov kapitálu (angl. WACC), aby sa získali ich súčasné hodnoty. Súčet všetkých budúcich diskontovaných peňažných tokov, tak prichádzajúcich, ako aj odchádzajúcich, je čistá súčasná hodnota, ktorá sa berie ako hodnota príslušných peňažných tokov. Použitie metódy diskontovaných peňažných tokov na výpočet čistej súčasnej hodnoty berie ako vstupy peňažné toky a diskontnú sadzbu a ako výstup dáva súčasnú hodnotu;
- metóda porovnania s trhom (metóda trhu) zohľadňuje porovnateľné údaje pre trhovú cenu nehnuteľnosti za meter štvorcový, pričom sa zohľadňujú fyzické a právne charakteristiky nehnuteľností, trendy a vyhliadky trhu s nehnuteľnosťami a ekonomiky;
- metóda residuálnej hodnoty určuje cenu, ktorá by mohla byť zaplatená vzhľadom na očakávanú „ako keby kompletnú (angl. as if complete)“ hodnotu projektu a celkové náklady dokončeného projektu, pričom sa zohľadňujú ziskové marže na trhovej úrovni a náležite sa zohľadňujú známe charakteristiky majetku a inherentného rizika spojeného s jeho výstavbou. Významným nepozorovateľným vstupom pri tejto metóde sú preto celkové náklady na výstavbu projektu, vzhľadom na to, že sa používajú predpoklady a odhady týkajúce sa nákladov na meter štvorcový a odhadovaných nákladov projektu.

Najvyššie a najlepšie využitie (angl. Highest and best use)

Pre všetky investície do nehnuteľností, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou, sa súčasné využitie nehnuteľnosti považuje za najvyššie a najlepšie využitie (angl. highest and best use).

(b) Testovanie zníženia hodnoty nefinančných aktív***i. Goodwill***

Skupina každoročne ku koncu roka vykonáva testovanie na zníženie hodnoty goodwillu vzniknutého pri podnikovej kombinácii počas bežného obdobia a testovanie na zníženie hodnoty goodwillu už vykázaného v predchádzajúcich rokoch. Skupina tiež vykonáva testovanie na zníženie hodnoty jednotiek generujúcich peňažné prostriedky („CGU“), kde je identifikovaný ukazovateľ testovania na zníženie hodnoty. K dátumu akvizície je získaný goodwill alokovaný ku každej peňazotvornej jednotke, u ktorej sa očakáva, že bude profitovať zo synergii. Zníženie hodnoty sa určuje posúdením spätne získateľnej hodnoty (angl. recoverable amount) jednotky generujúcej peňažné toky, na ktorú sa goodwill vzťahuje, na základe úžitkovej hodnoty (angl. value in use), ktorá odráža odhadované budúce diskontované peňažné toky, alebo na základe reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj, podľa toho, ktorá je vyššia. .

K 31. decembru 2023 položka Goodwill a ostatný nehmotný majetok zahŕňa goodwill vo výške 1,590 tisíc EUR (2022: 1,226 tisíc EUR).

ii. Dlhodobý hmotný majetok

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky Skupina posudzuje, či sa hodnota dlhodobého hmotného majetku Skupiny znížila. IAS 36 vyžaduje posúdenie, či existujú interné alebo externé ukazovatele, ktoré by naznačovali možné zníženie hodnoty majetku. Ak takýto náznak existuje, odhadne sa spätne získateľná hodnota majetku (angl. recoverable amount).

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

K **31. decembru 2023** boli identifikované indikátory zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku Skupiny týkajúceho sa dvoch hotelov. Z tohto dôvodu Skupina odhadla spätné získateľné hodnoty (angl. recoverable amount) tohto majetku, aby zistila, či nedošlo k zníženiu hodnoty tohto majetku.

Hotel Sheraton Bratislava

K 31. decembru 2023 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount), testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount) bola založená na metóde úžitkovej hodnoty (angl. value in use): konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť 23.3% EBITDA marža (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8.72%.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2023 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount), testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount) bola založená na metóde úžitkovej hodnoty (angl. value in use): konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť 19.4% EBITDA marža (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8.72%.

K **31. decembru 2022** boli identifikované indikátory zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku Skupiny týkajúceho sa dvoch hotelov. Z tohto dôvodu Skupina odhadla spätné získateľné hodnoty (angl. recoverable amount) tohto majetku, aby zistila, či nedošlo k zníženiu hodnoty tohto majetku.

Hotel Sheraton Bratislava

K 31. decembru 2022 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount), testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount) bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 705 tisíc EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty (angl. value in use): konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť 26.9% EBITDA marža (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10%.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2022 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount), testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätné získateľná hodnota (angl. recoverable amount) bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 413 tisíc EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty (angl. value in use): konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť 16.5% EBITDA marža (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10%.

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**(c) Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny**

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky nadobúdanej spoločnosti sa vykazujú a oceňujú v ich reálnych hodnotách k dátumu akvizície. Rozdelenie celkovej kúpnej ceny medzi obstarané čisté aktíva pre účely vykazovania účtovnej závierky sa vykonáva s podporou odborných poradcov a manažmentu Skupiny.

Analýza ocenenia je založená na historických a perspektívnych informáciách dostupných k dátumu podnikovej kombinácie. Akékoľvek potenciálne informácie, ktoré môžu ovplyvniť reálnu hodnotu nadobudnutého majetku, sú založené na očakávaní manažmentu o konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré bude prevládať v budúcnosti.

Výsledky oceňovacích analýz sa využívajú aj na určenie doby odpisovania dlhodobého nehmotného a hmotného majetku.

Výsledky analýzy alokácie kúpnej ceny podnikových kombinácií uskutočnených v roku 2023 viedli k nasledovným úpravám reálnej hodnoty:

<i>V tisícoch EUR</i>	Investície do nehnuteľností	Odložený daňový záväzok	Celkový vplyv na čisté aktíva
Pribinova 40, s. r. o.	4,347	-913	3,434

V roku 2022 sa neuskutočnili žiadne podnikové kombinácie.

(d) Iné odhady

Informácie o iných predpokladoch a odhadoch k 31. decembru 2023, pri ktorých existuje významné riziko, že v budúcom finančnom roku povedú k významnej úprave účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, sú uvedené v nasledujúcich poznámkach:

- poznámka 22 – vykazovanie odložených daňových pohľadávok: dostupnosť budúceho zdaniteľného zisku, voči ktorému je možné využiť odpočítateľné dočasné rozdiely a daňové straty prenesené do budúcich období;
- poznámka 19 – oceňovanie opravnej položky ECL k pohľadávkam z obchodného styku; kľúčové predpoklady pri určovaní váženého priemeru straty;
- poznámky 20, 24 a 26 – oceňovanie opravnej položky ECL na poskytnuté pôžičky, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a ostatné pohľadávky; kľúčové predpoklady pri určovaní váženého priemeru straty; a
- poznámka 23 – kľúčový predpoklad pri určovaní realizovateľných cien nehnuteľností na obchodovanie a nákladov na dokončenie nehnuteľností na obchodovanie.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Majetok									
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	6	899	364	1,904	24	34	3,231	-	3,231
Dlhodobý hmotný majetok	25	48	178	481	34,590	5,918	41,240	-	41,240
Investície do nehnuteľností	11,439	226,528	225,718	4,806	19,679	13,992	502,162	-	502,162
Podiely v spoločne ovládaných podnikoch	-	-	14,503	-	-	-	14,503	-	14,503
Poskytnuté pôžičky	42,945	52,158	12,945	1,718	-	460,111	569,877	(475,901)	93,976
Finančné nástroje	-	4,123	-	-	235	4,343	8,701	-	8,701
Zásoby	369,096	50,553	-	187	13,034	657	433,527	2,378	435,905
Pohľadávky z obchodného styku	1,380	9,133	56	65	545	7,939	19,118	(1,927)	17,191
Ostatné pohľadávky	156	153	32	-	533	1,721	2,595	(1,521)	1,074
Ostatný majetok	1,640	2,313	977	29	265	4,534	9,758	(11)	9,747
Pohľadávka zo splatnej dane z príjmov	82	190	-	-	30	18	320	-	320
Odložená daňová pohľadávka	503	-	-	-	349	2,984	3,836	-	3,836
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	71,951	15,631	271	175	4,510	8,078	100,616	-	100,616
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	3,577	-	-	-	-	-	3,577	-	3,577
Celkom majetok	502,800	361,729	255,044	9,365	73,794	510,329	1,713,061	(476,982)	1,236,079

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Závazky									
Emitované dlhopisy	165,712	74,516	-	-	10,688	88,831	339,747	-	339,747
Úvery a pôžičky	285,190	235,733	108,648	144	51,451	271,631	952,797	(477,617)	475,180
Závazky z obchodného styku	17,830	9,649	128	184	1,073	3,626	32,490	(1,927)	30,563
Rezervy	-	136	-	-	107	-	243	-	243
Ostatné finančné záväzky	60	4,544	22,681	7	345	2,107	29,744	(1,521)	28,223
Ostatné záväzky	124,134	170	12	26	1,053	3,185	128,580	(11)	128,569
Odložený daňový záväzok	-	6,851	21,858	329	-	505	29,543	-	29,543
Závazky zo splatnej dane z príjmov	4,373	96	1	8	-	735	5,213	-	5,213
Celkom záväzky	597,299	331,695	153,328	698	64,717	370,620	1,518,357	(481,076)	1,037,281

K 31. decembru 2023 čistý rozdiel z medzi-segmentových eliminácií predstavuje elimináciu vnútrogrupinovej straty z predaja majetku v rámci Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)
4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Majetok									
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	8	899	-	2,128	19	33	3,087	-	3,087
Dlhodobý hmotný majetok	45	3,065	61	499	30,637	6,611	40,918	-	40,918
Investície do nehnuteľností	12,751	122,177	168,896	4,806	19,679	1,073	329,382	-	329,382
Podiely v spoločne ovládaných podnikoch	-	-	15,450	-	-	-	15,450	-	15,450
Poskytnuté pôžičky	32,569	13,592	-	1,685	-	300,602	348,448	(253,765)	94,683
Finančné nástroje	-	2,062	-	-	-	6,183	8,245	-	8,245
Zásoby	530,003	31,167	-	200	17,078	668	579,116	5,202	584,318
Pohľadávky z obchodného styku	703	1,860	41	61	428	6,336	9,429	(2,292)	7,137
Ostatné pohľadávky	295	132	-	-	232	1,362	2,021	(1,200)	821
Ostatný majetok	5,868	1,144	22	3	231	3,526	10,794	(12)	10,782
Pohľadávka zo splatnej dane z príjmov	4	-	-	-	-	139	143	-	143
Odložená daňová pohľadávka	1,495	-	-	-	264	3,035	4,794	-	4,794
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	52,482	11,307	208	142	4,363	38,129	106,631	-	106,631
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	17,565	-	-	-	-	-	17,565	-	17,565
Skupina majetku držaná za účelom predaja	-	210,640	-	-	-	-	210,640	(4)	210,636
Celkom majetok	653,788	398,045	184,678	9,524	72,931	367,697	1,686,663	(252,071)	1,434,592

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Závazky									
Emitované dlhopisy	150,222	29,474	-	-	10,223	104,309	294,228	-	294,228
Úvery a pôžičky	443,310	155,478	31,803	124	49,813	186,970	867,498	(252,922)	614,576
Závazky z obchodného styku	28,280	7,881	58	9	731	3,773	40,732	(2,126)	38,606
Rezervy	-	138	-	-	111	-	249	-	249
Ostatné finančné záväzky	1,209	2,096	22,096	20	338	4,575	30,334	(1,200)	29,134
Ostatné záväzky	108,493	79	13	67	976	3,265	112,893	(9)	112,884
Odložený daňový záväzok	150	2,810	22,021	376	546	314	26,217	-	26,217
Závazky zo splatnej dane z príjmov	2,780	17	1	-	54	90	2,942	-	2,942
Závazky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja	-	115,542	-	-	-	-	115,542	(1,977)	113,565
Celkom záväzky	734,444	313,515	75,992	596	62,792	303,296	1,490,635	(258,234)	1,232,401

K 31. decembru 2022 čistý rozdiel z medzi-segmentových eliminácií predstavuje elimináciu vnútroskupinovej straty z predaja majetku v rámci Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)
4.3. Informácie o prevádzkových segmentoch - neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2023

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Výnosy z prenájmu majetku	54	7,612	395	145	1,299	1,114	10,619	(22)	10,597
- externé	54	7,590	395	145	1,299	1,114	10,597	-	10,597
- medzi-segmentové	-	22	-	-	-	-	22	(22)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	303,616	804	2	30	12,975	25,481	342,908	(9,357)	333,551
- externé	303,616	790	2	30	12,974	16,139	333,551	-	333,551
- medzi-segmentové	-	14	-	-	1	9,342	9,357	(9,357)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	511	489	22	-	825	1,159	3,006	(25)	2,981
- externé	511	489	22	-	825	1,134	2,981	-	2,981
- medzi-segmentové	-	-	-	-	-	25	25	(25)	-
Zisk z precenenia/predaja investícií do nehnuteľností, netto	-	12,409	643	-	-	-	13,052	-	13,052
Kurzové zisky/(straty) z prevádzkovej činnosti, netto	-	25	-	-	(15)	47	57	255	312
Zisk z predaja hmotného majetku, netto	-	-	-	-	2	18	20	-	20
Náklady na predaj zásob	(255,660)	-	-	-	-	-	(255,660)	(2,824)	(258,484)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(5,980)	(4,936)	(655)	(172)	(2,876)	(3,522)	(18,141)	650	(17,491)
Odpisy a amortizácia	(20)	(2)	(8)	(242)	(947)	(1,737)	(2,956)	-	(2,956)
Osobné náklady	(2)	(51)	(2)	-	(4,191)	(17,289)	(21,535)	-	(21,535)
Rozpustenie opravnej položky/(straty zo zníženia hodnoty), netto	83	(164)	(1)	-	1	12,462	12,381	830	13,211
Ostatné prevádzkové náklady	(11,861)	(8,172)	(250)	(86)	(5,315)	(8,786)	(34,470)	8,759	(25,711)
Ostatné prevádzkové náklady- nepeňažné	-	-	-	-	(9)	-	(9)	-	(9)
Úrokové výnosy	532	1,617	240	33	15	14,762	17,199	(11,973)	5,226
Úrokové náklady	(9,384)	(12,848)	(6,698)	(7)	(2,665)	(24,554)	(56,156)	11,687	(44,469)
Zisk/(strata) z finančných nástrojov, netto	-	-	-	-	-	10,421	10,421	(12,262)	(1,841)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

4.3. Informácie o prevádzkových segmentoch - neauditovaný predbežný konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2023 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Kurzové zisky/(straty) z finančnej činnosti, netto	154	96	(1)	-	(313)	5,879	5,815	-	5,815
Podiel na strate spoločne ovládaných podnikov	-	-	(947)	-	-	-	(947)	-	(947)
Zisk z výhodnej kúpy	-	1,019	-	-	-	-	1,019	-	1,019
Strata z predaja dcérskych spoločností	-	(2,592)	-	-	-	-	(2,592)	-	(2,592)
Daň z príjmov	(5,230)	(3,570)	162	39	610	(1,012)	(9,001)	-	(9,001)
Zisk/(strata) za obdobie	16,813	(8,264)	(7,098)	(260)	(604)	14,443	15,030	(14,282)	748

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2022

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Výnosy z prenájmu majetku	283	12,215	114	77	1,204	555	14,448	(291)	14,157
- externé	50	12,159	112	77	1,204	555	14,157	-	14,157
- medzi-segmentové	233	56	2	-	-	-	291	(291)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	75,629	1,264	2	12	9,936	23,268	110,111	(8,197)	101,914
- externé	75,629	512	2	12	9,936	15,823	101,914	-	101,914
- medzi-segmentové	-	752	-	-	-	7,445	8,197	(8,197)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	299	909	29	-	482	1,819	3,538	(959)	2,579
- externé	299	904	29	-	482	865	2,579	-	2,579
- medzi-segmentové	-	5	-	-	-	954	959	(959)	-
Zisk/(strata) z precenenia/predaja investícií do nehnuteľností, netto	5,890	(3,219)	16,875	-	2,600	-	22,146	-	22,146
Kurzové straty z prevádzkovej činnosti, netto	(1)	-	-	-	(26)	(202)	(229)	(106)	(335)
Zisk/(strata) z predaja hmotného majetku, netto	-	-	-	-	(43)	29	(14)	-	(14)
Náklady na predaj zásob	(59,226)	(259)	-	-	-	(207)	(59,692)	-	(59,692)
Prevádzkové náklady na nehnuteľností	(1,323)	(2,955)	(181)	(29)	(1,488)	(3,934)	(9,910)	1,040	(8,870)
Odpisy a amortizácia	(37)	(304)	(7)	(242)	(867)	(1,588)	(3,045)	-	(3,045)
Osobné náklady	(2)	(51)	(2)	-	(3,260)	(17,208)	(20,523)	-	(20,523)
Rozpustenie opravnej položky/(straty zo zníženia hodnoty), netto	(218)	(40)	-	(4)	4	(2,402)	(2,660)	37	(2,623)
Ostatné prevádzkové náklady	(9,162)	(5,496)	(268)	(108)	(3,950)	(11,165)	(30,149)	8,392	(21,757)
Ostatné prevádzkové náklady- nepeňažné	-	(3)	-	-	(5)	-	(8)	-	(8)
Úrokové výnosy	494	907	-	33	-	7,465	8,899	(4,612)	4,287
Úrokové náklady	(1,763)	(4,516)	(2,182)	(6)	(1,671)	(13,392)	(23,530)	4,622	(18,908)
Zisk/(strata) z finančných nástrojov, netto	-	87	(67)	-	-	10,204	10,224	-	10,224

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)

4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2022 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobcho d a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	<i>Medzi- segmentové eliminácie</i>	J&T Real Estate Holding PLC
Kurzové straty z finančnej činnosti, netto	-	-	-	-	-	(11,143)	(11,143)	-	(11,143)
Podiel na strate spoločne ovládaných podnikov	-	(1)	(1,660)	-	-	-	(1,661)	-	(1,661)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	-	4,183	-	-	-	-	4,183	-	4,183
Daň z príjmov	(2,461)	(1,167)	(3,297)	47	(510)	(19)	(7,407)	-	(7,407)
Zisk/(strata) za obdobie	8,402	1,554	9,356	(220)	2,406	(17,920)	3,578	(74)	3,504

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)**4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci sa 31. decembra 2023**

Výnosy segmentu boli založené na geografickej polohe zákazníkov a majetok segmentu boli založené na geografickej polohe majetku.

V tisícoch EUR

	Slovensko	Spojené Kráľovstvo	Nemecko	Ostatné	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3,197	-	-	34	3,231	-	3,231
Dlhodobý hmotný majetok	37,102	26	-	4,112	41,240	-	41,240
Investície do nehnuteľností	332,248	125,959	43,955	-	502,162	-	502,162
Ostatný dlhodobý majetok	2			1,375	1,377		1,377
Celkom	372,549	125,985	43,955	5,521	548,010	-	548,010

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa predovšetkým dlhodobý majetok z Bermud.

V tisícoch EUR

	Slovensko	Spojene Kráľovstvo	Česká Republika	Ostatné	Celkom
Výnosy z prenájmu majetku	6,052	4,545	-	-	10,597
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	127,814	199,018	1,063	5,656	333,551
Ostatné prevádzkové výnosy	2,632	-	-	349	2,981
Celkom	136,498	203,563	1,063	6,005	347,129

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa výnosové položky predovšetkým zo Spojených štátov amerických vo výške 1,002 tisíc EUR. Skupina nemá žiadne výnosy voči jednému zákazníkovi, ktoré by presahovali 10% z jej výnosov.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Informácie o prevádzkových segmentoch (pokračovanie)**4.6 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci sa 31. decembra 2022**

Výnosy segmentu boli založené na geografickej polohe zákazníkov a majetok segmentu boli založené na geografickej polohe majetku.

V tisícoch EUR

	Slovensko	Spojene Kráľovstvo	Ostatné	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3,087	-	-	3,087	-	3,087
Dlhodobý hmotný majetok	37,833	3,036	49	40,918	-	40,918
Investície do nehnuteľností	214,379	115,003	-	329,382	-	329,382
Ostatný dlhodobý majetok	4	-	2,896	2,900	-	2,900
Celkom	255,303	118,039	2,945	376,287	-	376,287

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa predovšetkým dlhodobý majetok z Bermud.

V tisícoch EUR

	Slovensko	Spojene Kráľovstvo	Česká Republika	Ostatné	Celkom
Výnosy z prenájmu majetku	13,038	1,119	-	-	14,157
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	98,316	429	462	2,707	101,914
Ostatné prevádzkové výnosy	2,339	165	66	9	2,579
Celkom	113,693	1,713	528	2,716	118,650

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa výnosové položky predovšetkým zo Spojených štátov amerických vo výške 543 tisíc EUR. Skupina nemá žiadne výnosy voči jednému zákazníkovi, ktoré by presahovali 10% z jej výnosov.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností a spoločne ovládaných podnikov**Akvizície 2023**

V tisícoch EUR

	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Úbytok peňažných prostriedkov	Podiel Skupiny po akvizícii
Crown I Development GmbH	2.2.2023	29	(29)	100%
Pribinova 40, s. r. o.	4.4.2023	6,731	(5,211)	100%
JTRE Germany GmbH	26.09.2023	29	(29)	100%
Grisan, s. r. o.	3.10.2023	-	-	100%
Zephyr Partners Ltd a jej dcérska spoločnosť Zephyr Ltd	20.11.2023	-	-	95%
Celkom		6,789	(5,269)	

Prírastky v dôsledku akvizícií 2023

Akvizície dcérskych spoločností mali nasledujúci vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

V tisícoch EUR

	Pozn.	Grisan, s. r. o.	Pribinova 40, s. r. o.	Ostatné	Celkom
Investície do nehnuteľností	17	-	60,124	-	60,124
Ostatný majetok		6,418	467	930	7,815
Ostatné pohľadávky		30	-	-	30
Pohľadávky z obchodného styku		-	-	58	58
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		2	14	-	16
Pohľadávka zo splatnej dane z príjmov		-	26	-	26
Úvery a pôžičky	30	(361)	(46,952)	(966)	(48,279)
Záväzky z obchodného styku		-	(4,924)	-	(4,924)
Ostatné finančné záväzky		(6,418)	(88)	-	(6,506)
Ostatné záväzky		(1)	(4)	-	(5)
Odložený daňový záväzok	22	-	(913)	-	(913)
Nekontrolované podiely		-	-	2	2
Čistý identifikovateľný majetok/(záväzky)		(330)	7,750	24	7,444
Goodwill/(zisk z výhodnej kúpy) pri akvizícii		330	(1,019)	34	(655)
Náklady na akvizície		-	6,731	58	6,789
Protihodnota zaplatená v hotovosti		-	(5,211)	(58)	(5,269)
Získaná hotovosť		2	14	-	16
Čistý peňažný tok		2	(5,197)	(58)	(5,253)
Zisk/(strata) odo dňa akvizície		500	(232)	(56)	212
Výnosy odo dňa akvizície		-	886	-	886

Ak by Skupina nadobudla uvedené spoločnosti k 1. januáru 2023, výsledok Skupiny by bola strata 44 tisíc EUR a výnosy Skupiny by boli 344,148 tisíc EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností a spoločne ovládaných podnikov (pokračovanie)**Predaje 2023***V tisícoch EUR*

	Dátum predaja	Predajná cena	Protihodnota prijatá v hotovosti	Zisk/(strata) z predaja
Pribinova 19, a.s.	23.3.2023	51,606	51,606	333
Landererova 12, s.r.o.	23.5.2023	47,492	47,492	(2,925)
BELIXO LIMITED	24.11.2023	-	-	-
Celkom		99,098	99,098	(2,592)

Úbytky v dôsledku predajov 2023

Predaje dcérskych spoločností mali nasledujúci vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

V tisícoch EUR

	Pribinova 19, a.s.	Landererova 12, s.r.o.	Total
Investície do nehnuteľností	(103,922)	(94,475)	(198,397)
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	(7)	-	(7)
Pohľadávky z obchodného styku	(2,245)	(1,284)	(3,529)
Ostatné pohľadávky	-	(1)	(1)
Ostatný majetok	(26)	(75)	(101)
Poskytnuté pôžičky	-	(774)	(774)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(1,803)	(5,364)	(7,167)
Úvery a pôžičky	43,556	43,118	86,674
Záväzky z obchodného styku	604	757	1,361
Ostatné finančné záväzky	1,015	1,058	2,073
Ostatné záväzky	488	462	950
Záväzky zo splatnej dane z príjmov	8	386	394
Odložený daňový záväzok	11,565	10,611	22,176
Čistý identifikovateľný majetok	(50,767)	(45,581)	(96,348)
Predajná cena	51,606	47,492	99,098
Poplatky súvisiace s predajom a odškodnenia	(506)	(4,836)	(5,342)
Zisk/(strata) z predaja	333	(2,925)	(2,592)
Protihodnota prijatá v hotovosti	51,100	42,656	93,756
Odchádzajúca hotovosť	(1,803)	(5,364)	(7,167)
Čistý peňažný tok	49,297	37,292	86,589

Spoločnosti Pribinova 19, a.s. a Landererova 12, s.r.o. boli k 31. decembru 2022 vykazované ako skupina majetku držaná za účelom predaja, pozri poznámku 27.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností a spoločne ovládaných podnikov (pokračovanie)
Predaje 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Protihodnota prijatá v hotovosti	Zisk z predaja
CZ Slovakia HK Limited	31.5.2022	10,466	10,466	1,975
Klingerka, s. r. o.	29.9.2022	13,417	13,417	2,208
Celkom		23,883	23,883	4,183

Úbytky v dôsledku predajov 2022

Predaje dcérskych spoločností mali nasledujúci vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Klingerka, s. r. o.	CZ Slovakia HK Limited	Celkom
Investície do nehnuteľností	17	(36,528)	-	(36,528)
Dlhodobý hmotný majetok		(57)	-	(57)
Podiely v spoločne ovládaných podnikoch		-	(8,491)	(8,491)
Pohľadávky z obchodného styku		(750)	-	(750)
Ostatné pohľadávky		(64)	-	(64)
Ostatný majetok		(78)	-	(78)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		(2,943)	-	(2,943)
Úvery a pôžičky	30	25,668	-	25,668
Záväzky z obchodného styku		402	-	402
Ostatné finančné záväzky		128	-	128
Ostatné záväzky		149	-	149
Odložený daňový záväzok	22	2,864	-	2,864
Čistý identifikovateľný majetok		(11,209)	(8,491)	(19,700)
Predajná cena		13,417	10,466	23,883
Zisk z predaja		2,208	1,975	4,183
Protihodnota prijatá v hotovosti		13,417	10,466	23,883
Odchádzajúca hotovosť		(2,943)	-	(2,943)
Čistý peňažný tok		10,474	10,466	20,940

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

6. Výnosy z prenájmu majetku

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Výnosy z prenájmu investícií do nehnuteľností	10,018	12,935
Výnosy z prenájmu ostatného majetku	579	1,222
Celkom	10,597	14,157

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 najvýznamnejšia suma z výnosov z prenájmu investícií do nehnuteľností je 4,545 tisíc EUR z prenájmu kancelárskej budovy nachádzajúcej sa v Londýne (Veľká Británia).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 sú najvýznamnejšie sumy výnosov z prenájmu investícií do nehnuteľností vo výške 5,621 tisíc EUR z prenájmu administratívnej budovy Pribinova 19 a 3,883 tisíc EUR z prenájmu administratívnej budovy Landererova 12, obe nachádzajúce sa v Bratislave.

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Výnosy z predaja zásob	302,726	75,944
Výnosy súvisiace s hotelmi	12,964	9,935
Výnosy zo správy nehnuteľností a servisných poplatkov	9,768	9,342
Developerské odmeny a ostatne výnosy z poradenskej činnosti	7,275	6,642
Ostatné	818	51
Celkom	333,551	101,914

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 výnosy z predaja zásoby predstavujú najmä výnosy z predaja bytov a parkovacích miest.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)

Rozdelenie výnosov zo zmlúv so zákazníkmi podľa prevádzkových segmentov je uvedená nižšie:

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Výnosy z predaja zásob	302,726	-	-	-	-	-	302,726	-	302,726
Výnosy súvisiace s hotelmi	-	-	-	-	12,966	-	12,966	(2)	12,964
Výnosy zo správy nehnuteľností a servisných poplatkov	-	11	2	-	-	10,550	10,563	(795)	9,768
Developerské odmeny a ostatne výnosy z poradenskej činnosti	890	14	-	-	-	14,931	15,835	(8,560)	7,275
Ostatné	-	779	-	30	9	-	818	-	818
Celkom	303,616	804	2	30	12,975	25,481	342,908	(9,357)	333,551

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárske a obchodné priestory	Zmiešané (byty, kancelárske a obchodné priestory)	Priemyselný park	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Servisné spoločnosti	Segmenty celkovo	Medzi- segmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Výnosy z predaja zásob	75,441	503	-	-	-	-	75,944	-	75,944
Výnosy súvisiace s hotelmi	-	-	-	-	9,936	-	9,936	(1)	9,935
Výnosy zo správy nehnuteľností a servisných poplatkov	-	733	2	-	-	9,601	10,336	(994)	9,342
Developerské odmeny ostatne výnosy z poradenskej činnosti	188	19	-	-	-	13,637	13,844	(7,202)	6,642
Ostatné	-	9	-	12	-	30	51	-	51
Celkom	75,629	1,264	2	12	9,936	23,268	110,111	(8,197)	101,914

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)

(i) Nasledujúca tabuľka poskytuje informácie o pohľadávkach, zmluvných aktívach a zmluvných záväzkoch zo zmlúv so zákazníkmi.

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Pohľadávky, ktoré sú zahrnuté v pohľadávkach z obchodného styku	19	12,268	5,932
Zmluvné aktíva	26	162	173
Zmluvné záväzky- byty	33	(116,503)	(108,172)
Zmluvné záväzky- ostatné	33	(117)	(103)
Celkom		(104,190)	(102,170)

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 sa zmluvné aktíva týkajú práv Skupiny na odplatu za vykonanú prácu, ale ešte nevyplatenú k dátumu zostavenia účtovnej závierky (zádržné). Zmluvné aktíva sa prevedú na pohľadávky z obchodného styku, keď sa práva stanú nepodmienečnými.

Z počiatočného stavu zmluvných záväzkov k 1. januáru 2023, bolo za rok končiaci sa 31. decembra 2023 vykázanych do výnosov bežného roka 57,944 tisíc EUR (2022: 19,544 tisíc EUR).

(ii) Informácie o charaktere a načasovaní plnenia záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv so zákazníkmi vrátane významných platobných podmienok sú uvedené v poznámke 2 (r).

(iii) Nasledujúca tabuľka obsahuje výnosy, o ktorých sa očakáva, že budú vykázané v budúcnosti v súvislosti so záväzkovými plneniami, ktoré nie sú splnené (alebo čiastočne nesplnené) k dátumu zostavenia účtovnej závierky:

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2025
Zásoby	458,844	7,622
Developerské odmeny	606	-
	459,450	7,622

Všetky plnenia zo zmlúv so zákazníkmi sú zahrnuté v sumách uvedených vyššie, okrem plnení s pôvodnou očakávanou dobou trvania jeden rok a menej, ako to umožňuje IFRS 15.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

8. Ostatné prevádzkové výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Prijaté vládne dotácie	733	406
Zisk z postúpenia pohľadávok	292	43
Odškodnenia od poisťovní	38	91
Pokuty	13	788
Zisk z ukončenia nájmov	-	39
Ostatné výnosy	1,905	1,212
Celkom	2,981	2,579

9. Náklady na predaj zásob

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Náklady na predaj zásob	(258,484)	(59,692)
Celkom	(258,484)	(59,692)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 predané zásoby predstavujú najmä byty a parkovacie miesta.

10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	(10,284)	(3,117)
Náklady na opravy a údržbu	(3,288)	(3,052)
Energie a komunálne služby	(3,274)	(2,047)
Poistenie	(613)	(517)
Náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(12)	(62)
Poplatky a provízie	(10)	(64)
Ostatné náklady	(10)	(11)
Celkom	(17,491)	(8,870)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

11. Zisk/(strata) z finančných nástrojov, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Zisk/(strata) z menových derivátov	(1,743)	10,204
Strata z iných finančných nástrojov	(98)	(68)
Zisk z úrokových derivátov	-	88
Celkom	(1,841)	10,224

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 zisk/strata z menových derivátov súvisí s menovými forwardmi v Skupine. Spoločnosť JTRE Financing 3, s.r.o. poskytla úvery v mene GBP spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD, pozri tiež poznámku 21.

12. Rozpustenie opravnej položky/(straty zo zníženia hodnoty) k finančnému majetku, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Straty zo zníženia hodnoty/(rozpustenie opravnej položky) k poskytnutým pôžičkám, netto	20	13,331	(2,339)
Straty zo zníženia hodnoty obchodných pohľadávok a ostatných pohľadávok, netto		(120)	(284)
Celkom		13,211	(2,623)

13. Osobné náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Mzdy a platy	(16,923)	(15,707)
Povinné sociálne odvody	(4,364)	(4,439)
Ostatné sociálne výdavky	(235)	(365)
Odmeny riaditeľov	(13)	(12)
Celkom	(21,535)	(20,523)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 je priemerný počet zamestnancov 514 (2022: 479), z toho manažment predstavuje 30 (2022: 29).

14. Ostatné prevádzkové náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Sprostredkovateľské, poradenské a iné poplatky	(12,074)	(5,555)
Náklady na reklamu	(2,806)	(1,695)
Spotreba materiálu	(2,306)	(1,956)
Náklady na audítorské, daňové a účtovné služby	(1,391)	(1,340)
Náklady na hotelové služby	(965)	(597)
Outsourcing, právne a administratívne poplatky	(868)	(445)
Náklady na prenájom	(814)	(1,177)
Cestovné náklady	(671)	(917)
Ostatné dane a poplatky	(515)	(426)
Náklady na demoláciu	(413)	-
Náklady na informačné technológie	(352)	(283)
Bezpečnostné služby	(224)	(225)
Náklady na komunikáciu	(109)	(136)
Náklady na školenia, semináre, kurzy	(107)	(99)
Dary	(103)	(20)
Opravy a údržba áut	(89)	(112)
Náklady na predaný tovar	(43)	(89)
Pokuty	(3)	(5,651)
Ostatné prevádzkové náklady	(1,867)	(1,042)
Celkom	(25,720)	(21,765)

Audítorské spoločnosti KPMG Limited, KPMG Slovensko spol. s r.o., BDO Audit, spol. s r.o., LUCA PARTNER, s.r.o., EURO - Trend Audit, a.s., Morison Patsalides a KPSA Cyprus sú poverené Skupinou na audit individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny za rok končiaci sa 31. december 2023. KPMG Limited a KPMG Slovensko spol. s.r.o. vykonávajú audit konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti k 31. decembru 2023 a za rok končiaci sa 31. decembra 2023. Náklady súvisiace s týmito službami sú vo výške 472 tisíc EUR (2022: 434 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú náklady súvisiace s ostatnými službami vo výške 4 tisíc EUR a predstavujú služby týkajúce sa SWAP dokumentácie. Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 sú náklady súvisiace s ostatnými službami vo výške 2 tisíc EUR a týkajú sa spoločností Skupiny vlastniacich hotely a súvisia s poskytovanými službami v súvislosti so štátnymi grantmi.

Detail poplatkov za audit za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022:

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
KPMG Limited	(416)	(372)
KPMG Slovensko spol. s r. o.	(29)	-
LUCA PARTNER, s.r.o.	(9)	(18)
BDO Audit, spol. s r.o.		(15)
Iné	(18)	(29)
Celkom	(472)	(434)

Analýza ostatných prevádzkových nákladov podľa segmentov je uvedená v poznámke 4.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

15. Daň z príjmov

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Splatná daň z príjmov		
Bežný rok	(5,487)	(3,928)
Opravy minulých období	20	(197)
Zrážková daň	(104)	(6)
	(5,571)	(4,131)
Odložená daň z príjmov		
Vznik a zánik dočasných rozdielov a daňových strát	(2,694)	(3,276)
Zmena sadzby dane	(736)	-
Celkový vykázaný daňový náklad	(9,001)	(7,407)

Odložená daň je vypočítaná pomocou aktuálne platných daňových sadzieb, ktoré sa očakávajú v čase realizácie pohľadávky alebo vyrovnania záväzku. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Cypre je 12.5%. Sadzba dane z príjmov právnických osôb na Slovensku je 21%. Sadzba dane z príjmov právnických osôb v Českej republike je 19%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Holandsku je 25% (resp. 16.5% zo zdaniteľného zisku do 200 tisíc EUR). Sadzba dane z príjmu právnických osôb vo Veľkej Británii je 19%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Nemecku je 15%.

Mnohé časti cyperskej, slovenskej, českej, anglickej, nemeckej a holandskej daňovej legislatívy sú neotestované a existujú nejasnosti v interpretácii, ktorú môžu finančné orgány uplatniť v mnohých oblastiach. Vplyv tejto neistoty nemožno vyčíslieť a dá sa vyriešiť len vtedy, keď sú stanovené legislatívne precedensy alebo keď sú k dispozícii oficiálne interpretácie orgánov.

Ostatné súčasti komplexného výsledku za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	2023			2022		
	Pred zdanením	Daň	Po zdanení	Pred zdanením	Daň	Po zdanení
Zabezpečenie peňažných tokov	234	-	234	57	-	57
Zmena rezervy z prepočtu cudzích mien	(1,282)	-	(1,282)	2,527	-	2,527
Celkom ostatné súčasti komplexného výsledku	(1,048)	-	(1,048)	2,584	-	2,584

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

15. Daň z príjmov (pokračovanie)

Prevod od teoretickej dane z príjmov k efektívnej sadzbe

V tisícoch EUR	2023		2022	
	%		%	
Zisk pred zdanením		9,749		10,911
Daň z príjmov vo výške domácej sadzby	12.50%	1,219	12.50%	1,364
Vplyv daňových sadzieb v iných krajinách	27.74%	2,704	22.04%	2,405
Trvalo neuznané náklady	70.38%	6,861	36.94%	4,030
Trvalo neuznané výnosy	(43.87%)	(4,277)	(33.06%)	(3,607)
Zrážková daň	1.07%	104	0.05%	6
Umorenie daňových strát, ku ktorým v minulosti nebola účtovaná odložená daň	(57.68%)	(5,623)	(1.70%)	(185)
Daňové straty, ku ktorým nebola účtovaná odložená daň v bežnom období	90.70%	8,842	40.89%	4,462
Expirácia daňových strát, ku ktorým bola zaúčtovaná odložená daňová pohľadávka	0.03%	3	0.03%	3
Úprava bežného roka o odloženú daňovú pohľadávku/závazok vykázanú v predchádzajúcom období	(20.33%)	(1,982)	-	-
Zmena v dočasných rozdieloch, ku ktorým nebola zaúčtovaná odložená daňová pohľadávka	4.45%	434	(11.62%)	(1,268)
Opravy minulých období	(0.21%)	(20)	1.81%	197
Zmena sadzby dane	7.55%	736	-	-
Celkový vykázaný daňový náklad	92.33%	9,001	67.88%	7,407

Pozri poznámku 22 – Odložená daňová pohľadávka/(záväzok).

16. Dlhodobý hmotný majetok

V tisícoch EUR

	Poznámka	Pozemky a budovy	Stroje, prístroje a zariadenia	Ostatný majetok	Celkom
Obstarávacia cena					
Zostatok k 1. januáru 2022		46,578	8,123	315	55,016
Kurzové rozdiely		-	(257)	-	(257)
Prírastky		72	2,643	18	2,733
Vyradenia		(1,048)	(1,364)	-	(2,412)
Modifikácie v nájomných zmluvách	36	177	98	-	275
Zostatok k 31. decembru 2022		45,779	9,243	333	55,355
Zostatok k 1. januáru 2023		45,779	9,243	333	55,355
Kurzové rozdiely		-	95	(91)	4
Prírastky		322	1,352	151	1,825
Vyradenia		(58)	(5,249)	-	(5,307)
Modifikácie v nájomných zmluvách	36	438	-	-	438
Presun z/(do) zásob		-	-	4,017	4,017
Zostatok k 31. decembru 2023		46,481	5,441	4,410	56,332
Oprávky a opravné položky					
Zostatok k 1. januáru 2022		(8,678)	(3,832)	-	(12,510)
Kurzové rozdiely		-	96	-	96
Odpisy		(2,040)	(755)	(5)	(2,800)
Vyradenia		639	138	-	777
Zostatok k 31. decembru 2022		(10,079)	(4,353)	(5)	(14,437)
Zostatok k 1. januáru 2023		(10,079)	(4,353)	(5)	(14,437)
Kurzové rozdiely		-	(35)	-	(35)
Odpisy		(1,916)	(789)	(5)	(2,710)
Vyradenia		43	2,047	-	2,090
Zostatok k 31. decembru 2023		(11,952)	(3,130)	(10)	(15,092)
Účtovná hodnota					
Zostatok k 1. januáru 2022		37,900	4,291	315	42,506
Zostatok k 31. decembru 2022		35,700	4,890	328	40,918
Zostatok k 1. januáru 2023		35,700	4,890	328	40,918
Zostatok k 31. decembru 2023		34,529	2,311	4,400	41,240

Informácie o pohyboch majetku s právom na užívanie sú uvedené v poznámke 36 – Lízingy.

16. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Majetok s právom na užívanie

Dlhodobý hmotný majetok zahŕňa aj položky majetku s právom na užívanie. Bližšie informácie o majetku s právom na užívanie sú uvedené v poznámke 36 – Lízingy.

Zabezpečenie

Bližšie informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluhy a podmienené záväzky.

Opravné položky

Kumulované straty zo zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú k 31. decembru 2023 vo výške 2,283 tisíc EUR (2022: 2,283 tisíc EUR).

Poistenie

Skupina má poistený dlhodobý hmotný majetok voči živelným pohromám, odcudzeniu, vandalizmu a proti všeobecným strojným rizikám. Autá má Skupina poistené kompletným havarijným a zákonným poistením. Skupina je taktiež poistená voči zodpovednosti za škodu. Celková výška poistnej hodnoty majetku k 31. decembru 2023 je 63,315 tisíc EUR (k 31. decembru 2022: 53,796 tisíc EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

17. Investície do nehnuteľností
V tisícoch EUR

Poznámka	SK - kancelárie a prevádzky	SK - pozemky Bratislava	SK - vo výstavbe	GB - vo výstavbe Londýn	GB - kancelárie a prevádzky	DE - vo výstavbe	Hotely, prevádzky a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2023	-	188,537	3,960	10,502	104,501	-	19,679	2,203	329,382
Kurzové rozdiely	-	-	-	7	2,367	-	-	-	2,374
Prírastky	10,818	34,141	218	8,582	-	43,955	-	-	97,714
Prírastky v dôsledku akvizícií	5	60,124	-	-	-	-	-	-	60,124
Presun	-	-	-	(10,502)	10,502	-	-	-	-
Presun do zásob	-	-	(577)	-	-	-	-	-	(577)
Kapitalizované úrokové náklady	-	-	93	-	-	-	-	-	93
Úpravy reálnej hodnoty	10,565	2,487	-	-	-	-	-	-	13,052
Zostatok k 31. decembru 2023	81,507	225,165	3,694	8,589	117,370	43,955	19,679	2,203	502,162

V tisícoch EUR

Poznámka	SK - kancelárie a prevádzky	SK - pozemky Bratislava	SK - vo výstavbe	GB - vo výstavbe Londýn	GB - kancelárie a prevádzky	DE - vo výstavbe	Hotely, prevádzky a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2022	223,853	186,322	3,814	108,583	-	-	30,280	2,203	555,055
Kurzové rozdiely	-	-	-	(2,011)	(4,089)	-	997	-	(5,103)
Prírastky	4,304	1,111	57	6,062	-	-	-	-	11,534
Úbytky v dôsledku predaja spoločností	5	(36,528)	-	-	-	-	-	-	(36,528)
Presun	-	-	-	(119,663)	119,663	-	-	-	-
Presun z/(do) zásob	-	(15,771)	-	4,622	-	-	(14,198)	-	(25,347)
Presun do skupiny majetku držanej za účelom predaja	27	(198,397)	-	-	-	-	-	-	(198,397)
Kapitalizované úrokové náklady	-	-	89	7,019	-	-	-	-	7,108
Úpravy reálnej hodnoty	6,768	16,875	-	5,890	(11,073)	-	2,600	-	21,060
Zostatok k 31. decembru 2022	-	188,537	3,960	10,502	104,501	-	19,679	2,203	329,382

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

17. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

Investície do nehnuteľností Skupiny sa oceňujú v reálnej hodnote. Proces oceňovania je podrobne opísaný v poznámke 3(a) – Kritické účtovné odhady a predpoklady. Pozri tiež poznámku 2n).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022, náklady na prijaté úvery a pôžičky oprávnené na kapitalizáciu sú skutočné náklady na prijaté úvery a pôžičky vynaložené na tieto pôžičky počas obdobia, pretože subjekty Skupiny si požičiavajú prostriedky konkrétne za účelom získania kvalifikovaného aktíva.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú úrokové sadzby nákladov na pôžičky 5.37% (2022: 3.10% až 14%).

Skupina má zmluvné záväzky súvisiace s výstavbou investícií do nehnuteľností. Bližšie informácie o zmluvných kapitálových záväzkoch sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísľuby a podmienené záväzky.

Zabezpečenie

Bližšie informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísľuby a podmienené záväzky.

Nasledujúca tabuľka zobrazuje investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom záložného práva na zabezpečenie záväzkov Skupiny a tretích strán:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Úvery a pôžičky Skupiny		323,365	237,672
Úvery a pôžičky tretích strán		2,550	2,550
Záväzky Skupiny		33,621	33,621
Celkom	35	359,536	273,843

Poistenie

Skupina má poistené investície do nehnuteľností proti živelnéj pohrome. K 31. decembru 2023 je celková poistná suma investícií do nehnuteľností 172,809 tisíc EUR (2022: 128,675 tisíc EUR).

Vykázané vo výsledku hospodárenia

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Výnosy z prenájmu investícií do nehnuteľností	6	10,018	12,935
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností, ktoré generujú príjem z prenájmu		(3,907)	(2,104)
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností, ktoré negenerujú príjem z prenájmu		(16)	(9)
Úpravy reálnej hodnoty*	3	13,052	21,060
Zisk z predaja investícií do nehnuteľností		-	1,086
Celkom		19,147	32,968

* Zahŕňa aj úpravy reálnej hodnoty súvisiace s investíciami do nehnuteľností spoločností vykázaných ako skupina majetku držaná za účelom predaja k 31. decembru 2022.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

18. Podiely v spoločne ovládaných podnikoch

Skupina má nasledujúce investície v spoločne ovládaných podnikoch:

V tisícoch EUR	Krajina	Podiel Skupiny 31. decembra		Účtovná hodnota 31. decembra	
		2023	2022	2023	2022
TESAKO a. s.	Slovenská republika	50%	50%	14,503	15,376
WOAL s. r. o.	Slovenská republika	50%	50%	-	74
Celkom				14,503	15,450

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 je podiel Skupiny na strate z vyššie uvedených spoločne ovládaných podnikov 947 tisíc EUR (2022: strata 1,661 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú nevykázané straty zo spoločne ovládaných podnikov vo výške 684 tisíc EUR (2022: 0 tisíc EUR).

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluhy a podmienené záväzky.

Súhrnné finančné informácie o spoločne ovládaných podnikoch sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Tabuľka tiež zobrazuje rekongiliáciu súhrnných finančných informácií s účtovnou hodnotou podielu Skupiny v spoločne ovládaných podnikoch.

31. decembra 2023

V tisícoch EUR	TESAKO a. s.	WOAL s.r.o.
Dlhodobý majetok	81,498	24,990
Krátkodobý majetok	1,026	349
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v krátkodobom majetku	92	42
Dlhodobé záväzky	60,132	26,534
Dlhodobé finančné záväzky s výnimkou záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	59,140	26,534
Krátkodobé záväzky	143	172
Krátkodobé finančné záväzky s výnimkou záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	-	103
Čisté aktíva/(záväzky) (100%)	22,249	(1,367)
Podiel Skupiny na čistých aktívach/(záväzkoch)	11,125	(684)
Goodwill	3,378	-
Nevykázané straty	-	684
Účtovná hodnota podielu v spoločne ovládaných podnikoch	14,503	-
Výnosy	122	-
Odpisy a amortizácia	(153)	-
Úrokové náklady	(1,599)	(1,125)
Daň z príjmov	62	238
Ostatné	(178)	(628)
Strata a komplexný výsledok (100%)	(1,746)	(1,515)
Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku	(873)	(758)
Nevykázané straty	-	684
Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku po zohľadnení nevykázaných strát	(873)	(74)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

18. Podiely v spoločne ovládaných podnikoch (pokračovanie)**31. decembra 2022***V tisícoch EUR*

	TESAKO a. s.	WOAL s. r. o.
Dlhodobý majetok	81,646	24,990
Krátkodobý majetok	992	316
<i>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v krátkodobom majetku</i>	72	-
Dlhodobé záväzky	36,916	1,886
<i>Dlhodobé finančné záväzky s výnimkou záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	36,916	1,886
Krátkodobé záväzky	21,727	23,273
<i>Krátkodobé finančné záväzky s výnimkou záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	20,687	23,228
Čisté aktíva (100 %)	23,995	147
Podiel Skupiny na čistých aktívach	11,998	74
Goodwill	3,378	-
Účtovná hodnota podielu v spoločne ovládaných podnikoch	15,376	74
Výnosy	144	-
Odpisy a amortizácia	(153)	-
Úrokové náklady	(1,708)	(827)
Daň z príjmov	32	292
Ostatné	(88)	(1,012)
Strata a komplexný výsledok (100%)	(1,773)	(1,547)
Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku	(887)	(774)

19. Pohľadávky z obchodného styku*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Pohľadávky z obchodného styku	12,043	6,339
Časovo rozlíšené príjmy z prenájmu	4,815	1,075
Pohľadávky z operatívneho lízingu	111	144
Príjmy budúcich období – iné	734	158
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	(509)	(565)
Zníženie hodnoty pohľadávok z operatívneho lízingu	(3)	(14)
Celkom	17,191	7,137
<i>Krátkodobé</i>	17,191	6,607
<i>Dlhodobé</i>	-	530
Celkom	17,191	7,137

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísl'uby a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

19. Pohľadávky z obchodného styku (pokračovanie)*Zníženie hodnoty pohľadávok*

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Zostatok k 1. januáru	579	342
Tvorba	124	269
Presun do skupiny majetku držanej za účelom predaja	-	(14)
Rozpustenie	(167)	(5)
Použitie	(24)	(13)
Zostatok k 31. decembru	512	579

20. Poskytnuté pôžičky

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Poskytnuté pôžičky tretím stranám		106,076	118,872
Poskytnuté pôžičky spriazneným osobám		29,668	23,290
Pohľadávky z finančného lízingu	36	5,444	6,285
Zníženie hodnoty poskytnutých pôžičiek tretím stranám - úroveň 3		(47,212)	(53,764)
Celkom		93,976	94,683
<i>Krátkodobé</i>		22,011	29,125
<i>Dlhodobé</i>		71,965	65,558
Celkom		93,976	94,683

Skupina využíva voľnú hotovosť na poskytovanie pôžičiek.

K 31. decembru 2023 neexistujú žiadne bezúročné pôžičky (2022: žiadne).

K 31. decembru 2023 je vážená priemerná úroková sadzba na poskytnuté pôžičky 4.42% p.a. (2022: 4.70% p.a.).

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 poskytnuté pôžičky nie sú zabezpečené.

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 pohľadávky z finančného lízingu súvisia so sublízingovými zmluvami Skupiny, pozri tiež poznámku 2 q) a poznámku 36.

Viac informácií o splatnostiach nájdete v poznámke 37 – Informácie o riadení rizika .

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísl'uby a podmienené záväzky.

Zníženie hodnoty poskytnutých pôžičiek

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Zostatok k 1. januáru	53,764	51,425
Tvorba	5,764	2,969
Rozpustenie	(19,095)	(630)
Korekcia k úroku pre úroveň 3	6,779	-
Zostatok k 31. decembru	47,212	53,764

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

21. Finančné nástroje

<i>v tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Menové forwardy	4,337	6,183
Opcie na akcie	4,123	2,061
Úrokové swapy	235	-
Finančné aktíva v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku	6	1
Celkom	8,701	8,245
<i>Krátkodobé</i>	8,466	1
<i>Dlhodobé</i>	235	8,244
Celkom	8,701	8,245

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 sa menové forwardy týkajú spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytuje pôžičky v mene GBP spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD. Pozri tiež poznámku 11.

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluhy a podmienené záväzky.

22. Odložená daňová pohľadávka/(záväzok)

Odložená daňová pohľadávka/(záväzok) boli účtované k nasledovným položkám:

<i>V tisícoch EUR</i>	Majetok		Záväzky		Celkom, netto	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Dlhodobý hmotný majetok	1,018	1,007	(2,244)	(2,596)	(1,226)	(1,589)
Dlhodobý nehmotný majetok	-	-	(329)	(376)	(329)	(376)
Investície do nehnuteľností	2,016	60	(30,329)	(25,416)	(28,313)	(25,356)
Zásoby	500	1,124	(2,588)	(201)	(2,088)	923
Zníženie hodnoty poskytnutých pôžičiek	2,909	2,963	-	-	2,909	2,963
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok a ostatného majetku	-	-	(17)	(204)	(17)	(204)
Úvery a pôžičky - záväzky z lízingov	2,238	2,599	-	-	2,238	2,599
Daňové straty	2,779	1,471	-	-	2,779	1,471
Ostatné	475	338	(2,135)	(2,192)	(1,660)	(1,854)
Celkom pred započítavaním	11,935	9,562	(37,642)	(30,985)	(25,707)	(21,423)
Započítavanie	(8,099)	(4,768)	8,099	4,768	-	-
Celkom	3,836	4,794	(29,543)	(26,217)	(25,707)	(21,423)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

22. Odložená daňová pohľadávka/(záväzok) (pokračovanie)

Pohyb odloženej daňovej pohľadávky/(záväzku) :

<i>V tisícoch EUR</i>	Zostatok k 1. januáru 2023	Vykázané do výsledku hospodárenia*	Kurzové rozdiely	Prírastky pri akvizícii	Zostatok k 31. decembru 2023
Poznámka		15		5	
<i>Odložená daňová pohľadávka</i>					
Dlhodobý hmotný majetok	1,007	11	-	-	1,018
Investície do nehnuteľností	60	1,956	-	-	2,016
Zásoby	1,124	(642)	18	-	500
Zníženie hodnoty poskytnutých pôžičiek	2,963	(54)	-	-	2,909
Úvery a pôžičky - záväzky z lízingu	2,599	(361)	-	-	2,238
Daňové straty	1,471	1,306	2	-	2,779
Ostatné	338	137	-	-	475
<i>Odložený daňový záväzok</i>					
Dlhodobý hmotný majetok	(2,596)	352	-	-	(2,244)
Dlhodobý nehmotný majetok	(376)	47	-	-	(329)
Investície do nehnuteľností	(25,416)	(3,932)	(68)	(913)	(30,329)
Zásoby	(201)	(2,387)	-	-	(2,588)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok a ostatného majetku	(204)	191	(4)	-	(17)
Ostatné	(2,192)	56	1	-	(2,135)
Celkom	(21,423)	(3,320)	(51)	(913)	(25,707)

*Nezahrňa pohyb odložených daní spoločností vykázaných ako skupina majetku držaná za účelom predaja.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pohyb odložených daní vykázaných vo výsledku hospodárenia v súvislosti so spoločnosťami vykázanými ako skupina majetku držaná za účelom predaja, predstavuje stratu 110 tisíc EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

22. Odložená daňová pohľadávka/(záväzok) (pokračovanie)

Pohyb odloženej daňovej pohľadávky/(záväzku) :

	Zostatok k 1. januáru 2022	Vykázané do výsledku hospodárenia	Kurzové rozdiely	Presun do skupiny majetku držanej za účelom predaja	Predaj spoločností	Zostatok k 31. decembru 2022
<i>V tisícoch EUR</i>						
Poznámka		15		27	5	
Odložená daňová pohľadávka						
Dlhodobý hmotný majetok	170	837	-	-	-	1,007
Investície do nehnuteľností	80	7	-	(27)	-	60
Zásoby	98	1,063	(37)	-	-	1,124
Zníženie hodnoty poskytnutých pôžičiek	2,963	-	-	-	-	2,963
Úvery a pôžičky - záväzky z lízingov	618	2,135	-	(154)	-	2,599
Daňové straty	1,108	430	-	(67)	-	1,471
Ostatné	243	107	-	(12)	-	338
Odložený daňový záväzok						
Dlhodobý hmotný majetok	(593)	(2,157)	-	154	-	(2,596)
Dlhodobý nehmotný majetok	(424)	48	-	-	-	(376)
Investície do nehnuteľností	(44,478)	(5,611)	185	21,734	2,754	(25,416)
Zásoby	(277)	76	-	-	-	(201)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok a ostatného majetku	(306)	(287)	8	271	110	(204)
Ostatné	(2,435)	76	(1)	168	-	(2,192)
Celkom	(43,233)	(3,276)	155	22,067	2,864	(21,423)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

22. Odložená daňová pohľadávka/(záväzok) (pokračovanie)

Nezaúčtovaná odložená daňová pohľadávka

Odložená daňová pohľadávka nebola zaúčtovaná k nasledovným položkám (základ dane):

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Daňové straty	64,305	62,743
Zníženie hodnoty	21,019	31,782
Ostatné dočasné rozdiely	9,625	2,389
Celkom	94,949	96,914

Značná výška daňových strát a opravných položiek na zníženie hodnoty poskytnutých pôžičiek vzniká v rámci subjektov v Skupine, ktoré nevlastnia investície do nehnuteľností, a preto tieto subjekty v Skupine nezaznamenávajú významné dočasné rozdiely, ktoré by viedli k vzniku odloženého daňového záväzku, ktorý by mohol byť započítaný voči týmto daňovým stratám a opravným položkám. Okrem toho, niektoré zo subjektov Skupiny, ktoré zaznamenali daňové straty, držia len investície do nehnuteľností – pozemky, na ktorých bude až niekedy v budúcnosti prebiehať výstavba, a očakáva sa, že súvisiace zdaniteľné zisky budú realizované neskôr, ako tieto daňové straty uplynú.

Daňové straty vzniknuté na Slovensku pred 1. januárom 2020 je možné umorovať v nasledujúcich štyroch rokoch rovnomerne každý rok. Daňové straty vzniknuté na Slovensku po 1. januári 2020 je možné umorovať počas piatich rokov až do výšky 50% zo základu dane. Daňové straty vzniknuté v Českej republike a na Cypre je možné umorovať počas piatich rokov. V Veľkej Británii sa daňové straty z obchodovania s nehnuteľnosťami môžu vo všeobecnosti preniesť do budúcich účtovných období a môžu sa použiť na celkové zisky, pokiaľ obchod pokračuje.

Predpokladané posledné obdobia na umorenie daňových strát sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2025	2026	2027	2028 a neskôr
Daňové straty	10	6,804	4,219	5,664	58,940

Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje pri odpočítateľných dočasných rozdieloch a nevyužitých prenesených daňových stratách v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že budú k dispozícii budúce zdaniteľné zisky, voči ktorým bude možné odpočítateľné dočasné rozdiely a prenesené daňové straty uplatniť. Aby sa určilo, či budú k dispozícii budúce zdaniteľné zisky, Skupina najprv zvažuje dostupnosť kvalifikovaných zdaniteľných dočasných rozdielov a potom pravdepodobnosť iných budúcich zdaniteľných ziskov a príležitosti daňového plánovania.

23. Zásoby

<i>v tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Zásoby (nehnuteľnosti) vo výstavbe	434,927	580,862
Tovar	839	3,316
Suroviny	139	140
Celkom	435,905	584,318

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 zásoby vo výstavbe predstavujú rozostavané bytové domy.

K 31. decembru 2023 zásoby vo výstavbe v hodnote 183,445 tisíc EUR (2022: 325,837 tisíc EUR) sa stavajú vo Veľkej Británii, v GBP.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

23. Zásoby (pokračovanie)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú aktivované úrokové náklady na prijaté úvery a pôžičky vo výške 25,261 tisíc EUR (2022: 28,484 tisíc EUR).

Pre informácie k nákladom na predané zásoby pozri poznámku 9 - Náklady na predaj zásob

Skupina má zmluvné záväzky súvisiace s výstavbou investícií do nehnuteľností. Bližšie informácie o zmluvných kapitálových záväzkoch sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluby a podmienené záväzky.

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluby a podmienené záväzky.

24. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, vrátane tých, s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Bežné účty v bankách	88,588	87,664
Termínované vklady do troch mesiacov	11,092	9,629
Termínované vklady do 24 hodín	-	6,930
Bežné účty v bankách - prostriedky klientov	819	2,314
Peniaze v hotovosti	117	94
Celkom peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	100,616	106,631
Bežné účty v bankách, s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať	3,577	17,565
Celkom peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať	3,577	17,565
Celkom	104,193	124,196

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 bežné účty v bankách - prostriedky klientov predstavujú peňažné prostriedky klientov na účtoch správcovskej spoločnosti (správca budov), ktoré nemôže Skupina použiť.

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 bežné účty v bankách, s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať vo výške 3,577 tisíc EUR (2022:17,565 tisíc EUR) predstavujú zálohy prijaté za byty na účte, s ktorým spoločnosť Park Side London nemôže disponovať.

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluby a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

25. Ostatný majetok

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Poskytnuté zálohy	5,204	6,606
Pohľadávky z DPH	2,043	1,604
Pohľadávky voči zamestnancom	1,251	39
Náklady budúcich období	410	2,533
Ostatné	839	-
Celkom	9,747	10,782
<i>Krátkodobé</i>	8,370	7,882
<i>Dlhodobé</i>	1,377	2,900
Celkom	9,747	10,782

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluhy a podmienené záväzky.

26. Ostatné pohľadávky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Ostatné pohľadávky	976	673
Zmluvné aktíva	162	173
Nakúpené pohľadávky	2	8
Zníženie hodnoty ostatných pohľadávok	(66)	(33)
Celkom	1,074	821
<i>Krátkodobé</i>	924	671
<i>Dlhodobé</i>	150	150
Celkom	1,074	821

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluhy a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

27. Skupina majetku držaná za účelom predaja

Podrobná štruktúra majetku a záväzkov držaných za účelom predaj k 31. decembru 2022 bola nasledovná:

<i>V tisícoch EUR</i>		Pribinova 19, s.r.o. Kancelárske a obchodné priestory	Landererova 12, s.r.o. Kancelárske a obchodné priestory	Celkom
<i>Segment</i>	Poznámka			
Ostatný nehmotný majetok		7	-	7
Investície do nehnuteľností	17	103,922	94,475	198,397
Poskytnuté pôžičky	36	-	735	735
Pohľadávky z obchodného styku		2,565	1,643	4,208
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		2,596	4,636	7,232
Ostatné pohľadávky		5	1	6
Ostatný majetok		22	29	51
Skupina majetku držaná za účelom predaja		109,117	101,519	210,636
Úvery a pôžičky	30	43,558	43,317	86,875
Závazky z obchodného styku		432	676	1,108
Ostatné finančné záväzky		721	-	721
Ostatné záväzky		531	2,003	2,534
Závazky zo splatnej dane z príjmov		65	195	260
Odložený daňový záväzok	22	11,485	10,582	22,067
Závazky súvisiace so skupinou majetku držanou za účelom predaja		56,792	56,773	113,565

K 31. decembru 2022 neexistovali žiadne kumulatívne výnosy ani náklady vykázané v ostatnom komplexnom výsledku v súvislosti so skupinou majetku držanou za účelom predaja.

K 31. decembru 2022 boli investície do nehnuteľností v rámci skupiny majetku držanej za účelom predaja vykázané v reálnej hodnote, pozri poznámku 3a). Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 bol zisk z precenenia investícií do nehnuteľností súvisiaci so skupinou majetku držanou za účelom predaja vo výške 6,768 tisíc EUR.

Spoločnosti boli predané počas roka 2023, pozri poznámku 5.

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísluhy a podmienené záväzky.

28. Vlastné imanie

Základné imanie

K 31. decembru 2023 schválené, emitované a úplne splatené základné imanie pozostáva zo 120,000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR za kus a 10,500 spätne-neodkúpiteľných prioritných akcií triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR za kus (2022: 120,000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR za kus a 10,500 spätne-neodkúpiteľných prioritných akcií triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR za kus).

Prioritné akcie triedy A nemajú žiadne hlasovacie práva a majú právo len na 90% všetkých dividend vyhlásených Spoločnosťou a/alebo nárok na 90% všetkých dividend vyhlásených a určených na rozdelenie akcionárom valným zhromaždením akcionárov.

28. Vlastné imanie (pokračovanie)

	2023	2023	2022	2022
	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>
Schválené				
Kmeňové akcie po 1 EUR	120,000	120,000	120,000	120,000
Spätne-neodkúpiteľné prioritné akcie	10,500	10,500	10,500	10,500
Emitované a úplne splatené				
Zostatok k 1. januáru	130,500	130,500	130,500	130,500
Emisia akcií	-	-	-	-
Zostatok k 31. decembru	130,500	130,500	130,500	130,500

Dňa 3. augusta 2021 sa Spoločnosť rozhodla zvýšiť svoje schválené základné imanie na 130,500 EUR rozdelených na 120,000 kmeňových akcií po 1 EUR a 10,500 prioritných akcií triedy A po 1 EUR s vytvorením 118,000 kmeňových akcií po 1 EUR. V ten istý deň Spoločnosť vydala 118,000 kmeňových akcií po 1 EUR pre svojich existujúcich akcionárov.

Emisné ážio nie je k dispozícii na distribúciu.

Nedeliteľný fond

Nedeliteľný fond pozostáva zo zákonného rezervného fondu vo výške 1,333 tisíc EUR (2022: 1,607 tisíc EUR), ktorý bol vytvorený v niektorých subjektoch Skupiny registrovaných na Slovensku. Výpočet zákonného rezervného fondu je založený na slovenských zákonných predpisoch. Zákonný rezervný fond možno použiť len na krytie strát a nemožno ho vyplácať formou dividend.

Na Slovensku sa vyžaduje tvorba zákonného rezervného fondu pre akciové spoločnosti vo výške minimálne 10% z čistého zisku (ročne) a minimálne do výšky 20% základného imania (kumulatívny zostatok).

Na Slovensku spoločnosti s ručením obmedzeným vytvárajú zákonný rezervný fond v čase a vo výške určenej stanovami. Ak sa zákonný rezervný fond pri založení spoločnosti nevytvorí, spoločnosť je povinná ho vytvoriť v roku, v ktorom sa po prvýkrát vykáže čistý zisk, minimálne vo výške 5% z čistého zisku, maximálne však vo výške 10% zapísaného základného imania. Následne je potrebná tvorba zákonného rezervného fondu vo výške uvedenej v stanovách, minimálne však vo výške 5% z čistého zisku (ročne), maximálne však do výšky stanovenej v stanovách, minimálne však 10% zo zapísaného základného imania.

Rezerva z prepočtu cudzích mien

Rezerva z prepočtu cudzích mien zahŕňa všetky kurzové rozdiely vyplývajúce z prepočtu účtovných závierok zahraničných prevádzok.

Rezerva z precenenia

Fond z precenenia predstavuje efektívnu časť kumulatívnej čistej zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov použitých pri zabezpečení peňažných tokov až do následného vykázania vo výkaze ziskov a strát, keďže zabezpečované peňažné toky alebo položky ovplyvňujú zisk alebo stratu.

Kapitálové záväzky a riadenie kapitálu

Stratégiou Skupiny je udržať si silnú kapitálovú základňu na udržanie dôvery investorov, veriteľov a trhu a na podporu budúceho rozvoja vlastného podnikania.

Prístup vedenia Skupiny k riadeniu kapitálu je zabezpečiť dostatok finančných prostriedkov na plánované investície v období, na ktoré boli investície plánované.

Spoločnosť ani jej dcérske spoločnosti nepodliehajú žiadnym externým požiadavkám na riadenie kapitálu.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

28. Vlastné imanie (pokračovanie)**Nekontrolujúce podiely**

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Gekko Limited LLC skupina ¹	2,167	2,419
Ostatné	112	108
Celkom	2,279	2,527

29. Emitované dlhopisy*V tisícoch EUR*

	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2023		Celkom
		Istina	Časovo rozlíšený úrok	
ISIN				
SK4000015723	70,000	51,531	15,911	67,442
SK4000023206	47,000	45,808	1,686	47,494
SK4120014416	60,000	41,599	12,923	54,522
SK4000022141	60,000	40,889	2,689	43,578
CZ0003520793	333,000	95,364	31,345	126,711
Celkom				339,747

V tisícoch EUR

	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2022		Celkom
		Istina	Časovo rozlíšený úrok	
ISIN				
SK4000015723	70,000	51,531	11,908	63,439
SK4120014283	44,781	43,740	1,783	45,523
SK4120014416	60,000	41,599	10,145	51,744
SK4000022141	17,000	11,437	85	11,522
CZ0003520793	333,000	97,768	24,232	122,000
Celkom				294,228

¹Skupinu Gekko Limited LLC tvoria spoločnosti Gekko Limited LLC a Ariel Sands Limited.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

29. Emitované dlhopisy (pokračovanie)

Podrobné informácie k vydaným dlhopisom:

31. decembra 2023

ISIN	Burza cenných papierov	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000015723	Bratislava	12.8.2019	12.8.2024	EUR	bezkupónové	6.31	-
SK4000023206	Bratislava	22.6.2023	22.6.2028	EUR	fixná	7.11	-
SK4120014416	Bratislava	31.10.2018	31.10.2025	EUR	bezkupónové	5.37	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.06.2028	EUR	bezkupónové	7.11	-
CZ0003520793	Praha	20.12.2018	20.12.2024	CZK	bezkupónové	6.48	-

31. decembra 2022

ISIN	Burza cenných papierov	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000015723	Bratislava	12.8.2019	12.8.2024	EUR	bezkupónové	6.31	-
SK4120014283	Bratislava	24.7.2018	24.7.2023	EUR	fixná	5.03	2,219
SK4120014416	Bratislava	31.10.2018	31.10.2025	EUR	bezkupónové	5.37	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.06.2028	EUR	bezkupónové	7.33	-
CZ0003520793	Praha	20.12.2018	20.12.2024	CZK	bezkupónové	6.48	-

30. Úvery a pôžičky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Úvery od bánk	329,461	304,304
Pôžičky od tretích strán	134,663	297,825
Závazky z lízingov	11,056	12,447
Celkom	475,180	614,576
<i>Krátkodobé</i>	227,781	256,470
<i>Dlhodobé</i>	247,399	358,106
Celkom	475,180	614,576

Celková suma neúročených pôžičiek k 31. decembru 2023 predstavovala 9 tisíc EUR (2022: 9 tisíc EUR).

K 31. decembru 2023 je vážená priemerná úroková sadzba na úvery a pôžičky 8.03% p.a. (2022: 6.96% p.a.).

K 31. decembru 2023 sú úvery od bánk vo výške 200,134 tisíc EUR (2022: 139,960 tisíc EUR) zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 547,151 tisíc EUR (2022: 339,945 tisíc EUR).

K 31. decembru 2022 boli pôžičky od tretích strán vo výške 186,910 tisíc EUR zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 452,868 tisíc EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2023 sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Časovo rozlíšený úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť	Transakčná mena
Úvery od bánk									
nezabezpečené*	102,115	289	102,404	variabilná	12M Euribor	5.00%	8.62%	18.12.2026	EUR
zabezpečené*	59,759	1,088	60,847	variabilná	1D SONIA	2.35%	7.55%	3.7.2026	GBP
zabezpečené	45,000	24	45,024	variabilná	3M Euribor	2.50%	3.92%	30.6.2024	EUR
zabezpečené	28,810	-	28,810	variabilná	1M Euribor	1.60%	3.84%	31.10.2025	EUR
nezabezpečené	23,992	2,128	26,120	variabilná	12M SONIA	7.50%	13.28%	20.11.2024	GBP
zabezpečené	23,254	-	23,254	variabilná	3M Euribor	3.10%	7.06%	31.3.2025	EUR
zabezpečené	16,898	8	16,906	variabilná	3M Euribor	1.50%	5.42%	30.6.2024	EUR
zabezpečené	13,760	210	13,970	variabilná	3M Euribor	1.95%	5.91%	31.12.2031	EUR
zabezpečené	11,027	-	11,027	fixná	-	-	6.05%	15.12.2027	EUR
nezabezpečené	798	5	803	variabilná	1M Euribor	4.20%	8.05%	15.12.2024	EUR
zabezpečené	293	1	294	variabilná	1M Euribor	1.60%	3.84%	28.6.2024	EUR
nezabezpečené	2	-	2	fixná	-	-	0.00%	-	EUR
Celkom	325,708	3,753	329,461						

* nové úvery v 2023

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2023 sú nasledovné (pokračovanie):

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Časovo rozlíšený úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť	Transakčná mena
<i>Pôžičky od tretích strán</i>									
nezabezpečené	56,300	1,844	58,144	variabilná	12M SONIA	9.00%	14.40%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené*	13,119	332	13,451	fixná	-	-	6.00%	3.5.2024	EUR
nezabezpečené	12,996	1,202	14,198	fixná	-	-	5.00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	12,382	1,832	14,214	fixná	-	-	8.00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	11,734	1,201	12,935	variabilná	12M SONIA	9.00%	13.58%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené*	9,000	167	9,167	variabilná	3M EURIBOR	6.00%	9.96%	25.10.2024	EUR
nezabezpečené*	6,388	159	6,547	variabilná	3M EURIBOR	6.00%	9.96%	2.4.2024	EUR
nezabezpečené	2,770	993	3,763	fixná	-	-	5.35%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	735	37	772	fixná	-	-	2.00%	9.1.2027	EUR
nezabezpečené	686	194	880	fixná	-	-	2.00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	372	211	583	fixná	-	-	2.00%	6.7.2028	EUR
nezabezpečené	9	-	9	fixná	-	-	0.00%	na požiadanie	EUR
Celkom	126,491	8,172	134,663						

* nové pôžičky v 2023

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2022 sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Časovo rozlíšený úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť	Transakčná mena
Úvery od bánk									
nezabezpečené	64,434	106	64,540	variabilná	12M EURIBOR	5.00%	5.00%	18.12.2026	EUR
zabezpečené*	55,388	11	55,399	variabilná	3M EURIBOR	1.50%	3.70%	30.6.2024	EUR
nezabezpečené	38,463	1,688	40,151	variabilná	1Y GBP SONIA	7.50%	10.07%	20.11.2024	GBP
zabezpečené	24,055	6	24,061	variabilná	3M EURIBOR	2.50%	2.50%	30.6.2024	EUR
nezabezpečené	20,384	23	20,407	variabilná	12M EURIBOR	3.50%	3.50%	18.12.2026	EUR
nezabezpečené	15,986	2,024	18,010	variabilná	3M EURIBOR	5.90%	7.80%	30.9.2024	EUR
nezabezpečené	15,681	688	16,369	variabilná	1Y GBP SONIA	7.50%	10.07%	20.11.2024	GBP
zabezpečené	14,320	116	14,436	variabilná	3M EURIBOR	1.95%	3.14%	31.12.2031	EUR
zabezpečené	13,281	-	13,281	variabilná	1M EURIBOR	1.60%	3.10%	31.5.2024	EUR
zabezpečené*	12,766	-	12,766	variabilná	1M EURIBOR	1.85%	3.35%	31.10.2025	EUR
zabezpečené	11,666	-	11,666	fixná	-	-	2.15%	28.2.2023	EUR
zabezpečené	8,237	108	8,345	variabilná	12M EURIBOR	5.00%	8.32%	31.1.2023	EUR
nezabezpečené	4,852	13	4,865	variabilná	1M EURIBOR	4.20%	6.08%	15.12.2023	EUR
zabezpečené	6	-	6	variabilná	1M EURIBOR	1.60%	3.10%	28.6.2024	EUR
nezabezpečené	-	2	2	fixná	-	-	3.25%	25.8.2023	EUR
Celkom	299,519	4,785	304,304						

* nové úvery v 2022

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2022 sú nasledovné (pokračovanie):

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Časovo rozlíšený úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť	Transakčná mena
<i>Pôžičky od tretích strán</i>									
zabezpečené	145,965	512	146,477	fixná	-	-	8.00%	15.12.2023	GBP
nezabezpečené	48,394	1,559	49,953	variabilná	1Y GBP SONIA	9.00%	14.00%	31.12.2024	GBP
zabezpečené	37,110	130	37,240	fixná	-	-	8.00%	15.12.2023	GBP
nezabezpečené *	12,996	552	13,548	fixná	-	-	5.00%	31.12.2023	EUR
nezabezpečené *	12,382	841	13,223	fixná	-	-	8.00%	31.12.2023	EUR
nezabezpečené	11,635	833	12,468	variabilná	1Y GBP SONIA	9.00%	10.64%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené	8,395	37	8,432	fixná	-	-	8.00%	31.12.2023	EUR
nezabezpečené *	7,000	8	7,008	fixná	-	-	9.90%	28.2.2023	EUR
zabezpečené	3,193	-	3,193	fixná	-	-	7.00%	28.2.2024	EUR
nezabezpečené	2,770	845	3,615	fixná	-	-	6.00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	1,660	180	1,840	fixná	-	-	2.00%	6.7.2023	EUR
nezabezpečené	385	29	414	fixná	-	-	2.00%	9.1.2027	EUR
nezabezpečené	216	189	405	fixná	-	-	2.00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	9	-	9	fixná	-	-	0.00%	na požiadanie	EUR
Celkom	292,110	5,715	297,825						

* nové pôžičky v 2022

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Rekonciliácia pohybov úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi z finančnej činnosti:

<i>V tisícoch EUR</i>						
	Pozn.	Kontokorentné úvery* (Pozn. 30)	Emitované dlhopisy (Pozn. 29)	Závazky z lízingov (Pozn. 30)	Ostatné úvery a pôžičky (Pozn. 30)	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2023		6	294,228	13,160	688,285	995,679
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti						
Prílev hotovosti		-	75,260	-	363,339	438,599
Splácanie		-	(43,740)	-	(590,345)	(634,085)
Splátky záväzkov z lízingu		-	-	(3,517)	-	(3,517)
Zaplatené úroky		-	(2,836)	(721)	(13,797)	(17,354)
Celkové zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti		-	28,684	(4,238)	(240,803)	(216,357)
Ostatné zmeny						
Úrokové náklady		-	12,008	721	30,573	43,302
Ostatné zmeny v kontokorentných úveroch		288	-	-	-	288
Akvizície	5	-	-	-	48,279	48,279
Predaje	5	-	-	(742)	(85,932)	(86,674)
Kurzové rozdiely		-	(3,143)	-	5,945	2,802
Nepeňažné transakcie		-	-	-	99	99
Prírastky, modifikácie a ukončenia lízingových zmlúv		-	-	2,155	-	2,155
Kapitalizované úrokové náklady		-	7,970	-	17,384	25,354
Ostatné zmeny celkom		288	16,835	2,134	16,348	35,605
Zostatok k 31. decembru 2023		294	339,747	11,056	463,830	814,927

* Kontokorentné úvery sú na účely výkazu peňažných tokov zahrnuté do peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

Za obdobie končiace sa 31. decembra 2023 rozdiel vo výške 1,167 tisíc EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a vyššie uvedenou tabuľkou predstavujú úrokové náklady súvisiace s ostatnými finančnými záväzkami, ktoré v tabuľke nie sú zahrnuté.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Rekondiliácia pohybov úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi z finančnej činnosti:
V tisícoch EUR

	Pozn.	Kontokorentné úvery* (Pozn. 30)	Emitované dlhopisy (Pozn. 29)	Závazky z lízingov (Pozn. 30)	Ostatné úvery a pôžičky (Pozn. 30)	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2022		1,530	265,237	15,290	631,075	913,132
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti						
Prílev hotovosti		-	11,437	-	202,167	213,604
Splácanie		-	-	-	(115,588)	(115,588)
Splátky záväzkov z lízingu		-	-	(3,069)	-	(3,069)
Zaplatené úroky		-	(2,015)	(850)	(9,213)	(12,078)
Celkové zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti		-	9,422	(3,919)	77,366	82,869
Ostatné zmeny						
Úrokové náklady		-	6,150	852	10,683	17,685
Ostatné zmeny v kontokorentných úveroch		(1,524)	-	-	-	(1,524)
Predaje	5	-	-	-	(25,668)	(25,668)
Kurzové rozdiely		-	3,648	-	(15,958)	(12,310)
Nepeňažné transakcie		-	-	-	(15,034)	(15,034)
Prírastky, modifikácie a ukončenia lízingových zmlúv		-	-	937	-	937
Kapitalizované úrokové náklady		-	9,771	-	25,821	35,592
Ostatné zmeny celkom		(1,524)	19,569	1,789	(20,156)	(322)
Zostatok k 31. decembru 2022 vrátane skupiny majetku držanej za účelom predaja		6	294,228	13,160	688,285	995,679
Mínus skupina majetku držaná za účelom predaja	27	-	-	(713)	(86,162)	(86,875)
Zostatok k 31. decembru 2022		6	294,228	12,447	602,123	908,804

* Kontokorentné úvery sú na účely výkazu peňažných tokov zahrnuté do peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

Za obdobie končiacie sa 31. decembra 2022 rozdiel vo výške 1,223 tisíc EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a vyššie uvedenou tabuľkou predstavuje úrokové náklady súvisiace s ostatnými finančnými záväzkami, ktoré v tabuľke nie sú zahrnuté.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

31. Závazky z obchodného styku

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Závazky z obchodného styku	15,568	20,137
Zádržné	13,769	16,404
Výdavky budúcich období	949	1,221
Nevyfakturované dodávky	277	844
Celkom	30,563	38,606
<i>Krátkodobé</i>	23,549	29,848
<i>Dlhodobé</i>	7,014	8,758
Celkom	30,563	38,606

Podrobné informácie k splatnostiam záväzkov z obchodného styku:

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
v rámci splatnosti	30,033	37,058
po splatnosti	530	1,548
	30,563	38,606

32. Ostatné finančné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Závazky z obstarania investícií do nehnuteľností	22,681	22,072
Depozit ako záruka za prenájom	854	688
Ostatné finančné záväzky	4,688	6,374
Celkom	28,223	29,134
<i>Krátkodobé</i>	3,023	4,887
<i>Dlhodobé</i>	25,200	24,247
Celkom	28,223	29,134

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 predstavujú záväzky z obstarania investícií do nehnuteľností dlhodobý záväzok z kúpy pozemkov diskontovaný na súčasnú hodnotu. Záväzok sa spláca nepravidelnými platbami do 30. septembra 2030.

Podrobné informácie k splatnostiam ostatných finančných záväzkov:

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
v rámci splatnosti	28,223	29,134
po splatnosti	-	-
	28,223	29,134

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

33. Ostatné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Zmluvné záväzky	116,620	108,275
Ostatné daňové záväzky	8,378	1,092
Výnosy budúcich období	608	554
Prijaté zálohové platby	370	522
Výnosy budúcich období - príjem z prenájmu	63	88
Ostatné záväzky	2,530	2,353
Celkom	128,569	112,884
<i>Krátkodobé</i>	128,479	70,860
<i>Dlhodobé</i>	90	42,024
Celkom	128,569	112,884

K 31. decembru 2023 ostatné daňové záväzky predstavujú najmä záväzok z DPH spoločnosti Eurovea byty, s. r. o. vo výške 7,624 tisíc EUR.

Pre viac informácií k zmluvným záväzkom, pozri tiež poznámku 7 (i).

34. Údaje o reálnej hodnote

Nasledovný prehľad obsahuje údaje o účtovnej hodnote a reálnej hodnote finančného majetku a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú v účtovníctve vyjadrené v reálnej hodnote.

Prehľad neobsahuje finančný majetok a finančné záväzky, o ktorých sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu.

Pri záväzkoch z lízingov sa vykázanie reálnej hodnoty nevyžaduje.

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023		31. decembra 2022	
	Zostatková hodnota	Reálna hodnota Level 2	Zostatková hodnota	Reálna hodnota Level 2
Finančný majetok				
Poskytnuté pôžičky	93,976	89,349	94,683	86,436
Finančné záväzky				
Emitované dlhopisy	339,747	336,865	294,228	281,349
Úvery a pôžičky bez záväzkov z lízingu	464,124	460,091	602,129	585,784

Hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadoch reálnych hodnôt sú opísané v poznámke 2 (y) - Významné účtovné zásady.

35. Založený majetok, finančné prísľuby a podmienené záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Finančné prísľuby a záväzky			
Zmluvné kapitálové záväzky		9,673	74,301
Poskytnuté úverové prísľuby		63,597	55,573
Poskytnuté úverové prísľuby do spoločne ovládaných podnikov	38	3,384	3,384
Celkom		76,654	133,258
Založený majetok			
Investície do nehnuteľností	17	359,536	273,843
Zásoby	23	182,028	515,712
Dlhodobý hmotný majetok	16	30,487	30,637
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	24	5,157	6,633
Pohľadávky z obchodného styku	19	4,307	391
Ostatný majetok	25	963	1,690
Ostatné pohľadávky	26	383	77
Finančné nástroje	21	235	-
Pohľadávka zo splatnej dane z príjmov		220	-
Ostatný nehmotný majetok		5	1
Skupina majetku držaná za účelom predaja	27	-	204,607
Celkom		583,321	1,033,591
Podmienené záväzky			
Zmenkové ručenie poskytnuté do spoločne ovládaných podnikov	38	4,347	10,347
Celkom		4,347	10,347

Zmluvné kapitálové záväzky sa týkajú kapitálových výdavkov, ktoré sú ku dňu zostavenia účtovnej závierky zazmluvnené, ale ešte nevznikli.

36. Lízingy

A. Nájomca

Skupina si k 31. decembru 2023 prenajíma administratívne priestory, parkovacie miesta a autá na základe lízingu. Prenájom administratívnych priestorov sa zvyčajne uzatvára na päť až desať rokov. Prenájom parkovacích miest sa zvyčajne uzatvára na desať rokov a prenájmy áut zvyčajne na tri až šesť rokov. Doba odpisovania majetku je rovnaká ako doba lízingových zmlúv.

Administratívne priestory a parkovacie miesta sú prezentované v rámci kategórie Dlhodobého hmotného majetku ako „Pozemky a budovy“. Autá sú prezentované ako "Stroje, prístroje a zariadenia".

Informácie o lízingoch, v ktorých Skupina vystupuje ako nájomca, sú uvedené nižšie.

36. Lízingy (pokračovanie)

(i) Majetok s právom na užívanie

Majetok s právom na užívanie je vykázaný v položke Dlhodobý hmotný majetok v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii (pozri v poznámke 16 -Dlhodobý hmotný majetok).

V tisícoch EUR

	Majetok s právom na užívanie				Celkom
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	
Zostatok k 1. januáru 2023	2,118	2,978	1,043	96	6,235
Prírastky	-	107	542	-	649
Vyradenia	-	(15)	(24)	-	(39)
Odpisy	(319)	(901)	(392)	(5)	(1,617)
Modifikácie v nájomných zmluvách	174	264	-	-	438
Zostatok k 31. decembru 2023	1,973	2,433	1,169	91	5,666

V tisícoch EUR

	Majetok s právom na užívanie				Celkom
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	
Zostatok k 1. januáru 2022	2,842	3,699	910	101	7,552
Prírastky	-	1,153	364	-	1,517
Vyradenia	(365)	(1,153)	-	-	(1,518)
Odpisy	(430)	(827)	(329)	(5)	(1,591)
Modifikácie v nájomných zmluvách	71	106	98	-	275
Zostatok k 31. decembru 2022	2,118	2,978	1,043	96	6,235

Informácie o analýze splatnosti lízingových záväzkov pozri v poznámke 37 - Informácie o riadení rizika .

(ii) Náklady súvisiace s nájmi vykázané vo výsledku hospodárenia:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Úrokové náklady z lízingov	30	(721)	(852)
Nájomné - lízing majetku s nízkou hodnotou	14	(194)	(136)
Nájomné - variabilné (výkonové) nájomné	14	(270)	(239)
Nájomné - krátkodobý lízing	14	(350)	(802)

K 31. decembru 2023 je vážená priemerná úroková sadzba na záväzky z lízingov vo výške 5.64% p.a. (2022: 5.63% p.a.) a efektívna úroková sadzba sa pohybuje v rozpätí od 5.01% - 10% (2022: 5.01% - 8.46%).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

36. Lízingy (pokračovanie)**(iii) Peňažné toky z nájmov:**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Zaplatené úroky z lízingov	30	(721)	(850)
Splátky istiny z lízingov	30	(3,517)	(3,069)
Platby nájomného za krátkodobý lízing, lízing majetku s nízkou hodnotou a variabilné (výkonové) lízingové platby		(814)	(1,177)

B. Prenajímateľ

Skupina prenajíma investície do nehnuteľností v rámci operatívneho lízingu, pretože neprenáša podstatné riziká a odmeny spojené s vlastníctvom majetku, pozri poznámku 3 a) a poznámku 17. Zmluvy sú zvyčajne uzavreté na obdobie 5 až 10 rokov. Výpovedná doba je zvyčajne jeden až tri mesiace.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 Skupina vykazuje výnos z prenájmu vo výške 10,597 tisíc EUR (2022: 14,157 tisíc EUR).

Budúce lízingové platby, ktoré budú prijaté po dni zostavovania účtovnej závierky:

K 31. decembru 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	Nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívneho lízingu - budúce platby	3,293	7,361	8,518	8,457	7,854	31,925	67,408

K 31. decembru 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	Nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívneho lízingu - budúce platby	2,118	5,489	6,065	6,027	4,967	20,239	44,905

Sublízing

Skupina si prenajíma a potom ďalej prenajíma kancelárske priestory a parkovacie miesta formou finančného prenájmu.

Pohyb pohľadávky z finančného lízingu:

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Zostatok k 1. januáru 2023	6,285	8,073
Prírastky	307	1,153
Úrokový výnos	382	446
Modifikácie v nájomných zmluvách	733	(558)
Presun do skupiny majetku držanej za účelom predaja	-	(735)
Prijaté splátky istiny z lízingov	(1,881)	(1,648)
Prijaté úroky z lízingov	(382)	(446)
Zostatok k 31. decembru 2023	5,444	6,285

37. Informácie o riadení rizika

V dôsledku svojich aktivít je Skupina vystavená rôznym finančným rizikám: trhového riziku (vrátane menového, cenového a úrokového rizika), prevádzkovému riziku, úverovému riziku a riziku likvidity. Celkový program riadenia rizík Skupiny sa zameriava na nepredvídateľnosť finančných trhov a snaží sa minimalizovať potenciálne nepriaznivé vplyvy na finančnú výkonnosť Skupiny.

Riadenie finančného rizika vykonáva centrálné finančné oddelenie v súlade s postupmi schválenými predstavenstvom. Centrálné finančné oddelenie identifikuje, posudzuje a zabezpečuje finančné riziká v spolupráci s prevádzkovými oddeleniami v rámci Skupiny. Predstavenstvo a vedenie Skupiny vydávajú písomné zásady pre celkové riadenie rizík, ako aj písomné postupy pokrývajúce špecifické oblasti, ako sú devízové, úrokové a úverové riziká a používanie nederivátových finančných nástrojov.

37.1 Úverové riziko

Skupina je primárne vystavená úverovému riziku z poskytnutých pôžičiek, pohľadávok z prenájmu a transakcií s finančnými inštitúciami vrátane hotovosti na bankových účtoch a vkladoch. Maximálnu výšku úverovej angažovanosti predstavujú príslušné účtovné hodnoty v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii. Okrem toho je Skupina vystavená podsúvahovému úverovému riziku prostredníctvom prísľubov na poskytnutie úverov a finančných záruk. Účtovná hodnota finančného majetku prezentovaného nižšie a vydaných záruk ako taká predstavuje maximálnu účtovnú stratu, ktorá by bola vykázaná pri týchto položkách ku dňu výkazu o finančnej situácii, ak by protistrany neplnili úplne podľa zmluvy a ak by sa preukázalo, že akýkoľvek kolaterál alebo zabezpečenie sú bezcenné. Suma teda vysoko prevyšuje očakávané straty.

Skupina pred poskytnutím pôžičiek posudzuje úverovú bonitu dlžníka. Skupina posudzuje aj úverovú bonitu potenciálnych nájomcov pred uzatvorením nájomných zmlúv. Diverzifikácia nájomcov znižuje úverové riziko Skupiny a ako ďalší nástroj na zníženie úverového rizika Skupina využíva depozity ako záruku za prenájom od nájomcov. Skupina monitoruje koncentrácie úverového rizika podľa odvetví a krajín.

Maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku bolo nasledovné:

(i) Vystavenie úverovému riziku podľa odvetví

K 31. decembru 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Podniky	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Ostatné	Celkom
Finančný majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	100,499	-	117	100,616
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	-	-	3,577	3,577
Poskytnuté pôžičky	49,152	-	39,193	5,631	93,976
Finančné nástroje	6	4,572	4,123	-	8,701
Pohľadávky z obchodného styku	17,046	11	-	134	17,191
Ostatné pohľadávky	1,057	1	-	16	1,074
	67,261	105,083	43,316	9,475	225,135

Finančné prísľuby a podmienené záväzky

Zmenkové ručenie poskytnuté do spoločne ovládaných podnikov	4,347	-	-	-	4,347
Poskytnuté úverové prísľuby	12,735	-	46,431	4,431	63,597
Poskytnuté úverové prísľuby do spoločne ovládaných podnikov	3,384	-	-	-	3,384

Zabezpečenie

Informácie o zabezpečení sú uvedené v poznámke 35 – Založený majetok, finančné prísľuby a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**37.1 Úverové riziko** (pokračovanie)**K 31. decembru 2022**

<i>V tisícoch EUR</i>					
	Podniky	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Ostatné	Celkom
Finančný majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	106,537	-	94	106,631
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	-	-	17,565	17,565
Poskytnuté pôžičky	57,820	-	36,652	211	94,683
Finančné nástroje	1	6,183	2,061	-	8,245
Pohľadávky z obchodného styku	6,738	14	3	382	7,137
Ostatné pohľadávky	580	1	-	240	821
	65,139	112,735	38,716	18,492	235,082

Finančné prísľuby a podmienené záväzky

Zmenkové ručenie poskytnuté do spoločne ovládaných podnikov

10,347 - - - **10,347**

Poskytnuté úverové prísľuby

13,998 - 36,786 4,789 **55,573**

Poskytnuté úverové prísľuby do spoločne ovládaných podnikov

3,384 - - - **3,384**

K 31. decembru 2023, úvery a pôžičky poskytnuté 2 tretím stranám a 2 spriazneným stranám predstavujú celkovo 84.42% z celkových úverov a pôžičiek (2022: úvery a pôžičky poskytnuté 3 tretím stranám a 1 spriaznenej strane predstavujú celkovo 82.69% z celkových úverov a pôžičiek).

Vedenie Skupiny posúdilo bonitu protistrán v prípade poskytnutých pôžičiek, pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok, finančných nástrojov a peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov a odhadlo očakávanú úverovú stratu (ECL) v súlade s IFRS 9. Pre poskytnuté pôžičky bolo vykonané individuálne posúdenie – úroveň 3.

Na základe tohto posúdenia manažment dospel k záveru, že očakávaná možná úverová strata pre všetky položky, s výnimkou pohľadávok z obchodného styku a poskytnutých pôžičiek, pri ktorých sa zníženie hodnoty vykázalo individuálne, nie je pre konsolidovanú účtovnú závierku významná a nie je vykázaná k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022. Pozri tiež poznámku 19, poznámku 20 a poznámku 37.1 (iii).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Tabuľka pohybu medzi úrovňami:

V tisícoch EUR

	1. januára 2023	Poskytnutie pôžičky/tvorba opravnej položky	Presun z úrovne 1 do úrovne 3	Presun z úrovne 3 do úrovne 1	Nepeňažné transakcie	Splatenie pôžičky/ rozpustenie opravnej položky	Presun do skupiny majetku držanej za účelom preaja	Odpis	Kurzové rozdiely	31. decembra 2023
Úroveň 1										
Poskytnuté pôžičky	87,837	23,021	(6,404)	331	590	(19,945)	-	-	(29)	85,401
Úroveň 3										
Poskytnuté pôžičky	6,846	(4,024)	6,404	(331)	4	(324)	-	-	-	8,575

V tisícoch EUR

	1. januára 2022	Poskytnutie pôžičky/tvorba opravnej položky	Presun z úrovne 1 do úrovne 3	Presun z úrovne 3 do úrovne 1	Nepeňažné transakcie	Splatenie pôžičky/ rozpustenie opravnej položky	Presun do skupiny majetku držanej za účelom preaja	Odpis	Kurzové rozdiely	31. decembra 2022
Úroveň 1										
Poskytnuté pôžičky	99,428	26,988	-	-	(15,132)	(22,010)	(735)	(748)	46	87,837
Úroveň 3										
Poskytnuté pôžičky	6,762	8,260	-	-	-	(8,238)	-	62	-	6,846

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)
37.1 Úverové riziko (pokračovanie)
(ii) Vystavenie úverovému riziku podľa krajiny
K 31. decembru 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovensko	Veľká Británia	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Finančný majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	73,215	26,016	401	-	984	100,616
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	3,577	-	-	-	3,577
Poskytnuté pôžičky	45,025	2,499	-	39,193	7,259	93,976
Finančné nástroje	4,363	-	4,337	-	1	8,701
Pohľadávky z obchodného styku	10,452	6,542	30	-	167	17,191
Ostatné pohľadávky	644	184	96	-	150	1,074
	133,699	38,818	4,864	39,193	8,561	225,135

K 31. decembru 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovensko	Veľká Británia	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Finančný majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	97,370	2,739	6,237	-	285	106,631
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	-	17,565	-	-	-	17,565
Poskytnuté pôžičky	43,886	2,125	-	36,652	12,020	94,683
Finančné nástroje	2,061	-	6,183	-	1	8,245
Pohľadávky z obchodného styku	5,754	1,239	27	-	117	7,137
Ostatné pohľadávky	472	181	2	-	166	821
	149,543	23,849	12,449	36,652	12,589	235,082

(iii) Vystavenie úverovému riziku - zníženie hodnoty finančného majetku
Pohľadávky z obchodného styku

<i>V tisícoch EUR</i>	Hrubá hodnota		Opravná položka		Čistá účtovná hodnota	
	31. decembra 2023	31. decembra 2022	2023	2022	2023	2022
v rámci splatnosti	15,712	5,772	-	(53)	15,712	5,719
po splatnosti 0-30 dní	609	510	-	-	609	510
po splatnosti 31-180 dní	537	534	-	(161)	537	373
po splatnosti 181-365 dní	143	127	(55)	(13)	88	114
po splatnosti viac ako rok	702	773	(457)	(352)	245	421
Celkom	17,703	7,716	(512)	(579)	17,191	7,137

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Poskytnuté pôžičky

V tisícoch EUR	Hrubá hodnota		Opravná položka		Čistá účtovná hodnota	
	31. decembra		31. decembra		31. decembra	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
v rámci splatnosti	141,188	148,447	(47,212)	(53,764)	93,976	94,683
Celkom	141,188	148,447	(47,212)	(53,764)	93,976	94,683

Ostatné pohľadávky

V tisícoch EUR	Hrubá hodnota		Opravná položka		Čistá účtovná hodnota	
	31. decembra		31. decembra		31. decembra	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
v rámci splatnosti	1,074	788	-	-	1,074	788
po splatnosti viac ako rok	66	66	(66)	(33)	-	33
Celkom	1,140	854	(66)	(33)	1,074	821

Poskytnuté pôžičky

Nasledujúca tabuľka uvádza, či boli poskytnuté pôžičky predmetom 12-mesačnej straty zo zníženia hodnoty (ECL) alebo celoživotnej straty zo zníženia hodnoty (ECL).

V tisícoch EUR	31. decembra 2023	
	12-mesačná ECL	Celoživotná ECL
Hrubá účtovná hodnota	85,401	55,787
Opravné položky	-	(47,212)
Celkom	85,401	8,575

V tisícoch EUR	31. decembra 2022	
	12-mesačná ECL	Celoživotná ECL
Hrubá účtovná hodnota	87,837	60,610
Opravné položky	-	(53,764)
Celkom	87,837	6,846

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 sa celoživotné ECL týkajú poskytnutých pôžičiek s vysokou pravdepodobnosťou, že ich protistrany nebudú schopné Skupine splatiť z dôvodu zlých hospodárskych výsledkov. Straty zo zníženia hodnoty boli posúdené individuálne pre tieto poskytnuté pôžičky na základe historických informácií protistrán, hospodárskych výsledkov a budúcich vyhládok.

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká pri bežnom financovaní činností Skupiny, pri schopnosti splácať svoje záväzky v dobe ich splatnosti a pri riadení finančných pozícií. Predstavuje riziko neschopnosti financovať majetok v primeranej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte.

Jednotlivé spoločnosti v Skupine používajú rôzne metódy na riadenie rizika likvidity. Vedenie Skupiny sa zameriava na metódy používané finančnými inštitúciami, teda na diverzifikáciu zdrojov financovania. Táto diverzifikácia robí Skupinu flexibilnou a obmedzuje jej závislosť na jedinom zdroji financovania. Riziko likvidity sa hodnotí najmä sledovaním zmien v štruktúre financovania a porovnávaním týchto zmien so stratégiou riadenia rizika likvidity Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****37. Informácie o riadení rizika** (pokračovanie)**37.2 Riziko likvidity** (pokračovanie)

V nasledujúcej tabuľke je uvedená analýza finančného majetku a záväzkov Skupiny zoskupených podľa zmluvnej zostatkovej doby splatnosti finančného majetku a záväzkov k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vykázané hodnoty zahŕňajú aj odhadované platby úrokov a predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky.

Očakávané splatnosti sa líšia od zmluvných, keďže historické dôkazy ukazujú, že väčšina krátkodobých úverov je predĺžená. Analýza je prezentovaná pri najobzretnejšom zvážení dátumov splatnosti, kde opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú predčasné splatenie. Preto sa v prípade finančných záväzkov uvádza najskorší možný dátum splatenia, zatiaľ čo pri finančnom majetku sa uvádza najneskorší možný dátum splatenia. Finančný majetok a záväzky, ktoré nemajú zmluvnú splatnosť, sú zoskupené v kategórii „neurčená splatnosť“. Zverejnené sumy predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky, a preto nemusia súhlasiť s účtovnými hodnotami vo výkaze o finančnej situácii.

*(i) Zmluvné zostatkové doby splatnosti finančného majetku a záväzkov, vrátane odhadovaných platieb úrokov***K 31. decembru 2023***V tisícoch EUR*

	Účtovná hodnota	Nediskontované peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	Nad 5 rokov	Neurčená splatnosť
Finančný majetok										
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	100,616	100,616	100,616	-	-	-	-	-	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	3,577	3,577	3,577	-	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté pôžičky	93,976	106,105	15,022	7,929	18,942	13,175	28,059	9,396	13,582	-
Finančné nástroje	6	6	-	-	-	-	-	-	-	6
Pohľadávky z obchodného styku	17,191	17,191	13,741	3,318	-	-	-	-	-	132
Ostatné pohľadávky	1,074	1,074	777	119	-	150	-	-	-	28
	216,440	228,569	133,733	11,366	18,942	13,325	28,059	9,396	13,582	166
Derivátové finančné nástroje										
Opcie na akcie	4,123	4,123	4,123	-	-	-	-	-	-	-
Úrokové swapy	235	235	-	-	-	-	235	-	-	-
Menové forwardy										
- výdavok	-	(88,596)	-	(88,596)	-	-	-	-	-	-
- príjem	4,337	93,204	-	93,204	-	-	-	-	-	-
	8,695	8,966	4,123	4,608	-	-	235	-	-	-

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**37.2 Riziko likvidity** (pokračovanie)

V tisícoch EUR

Účtovná hodnota	Nediskontované peňažné toky	Do 3	3 mesiace				4 až 5	Nad 5	Neurčená splatnosť	
		mesiacov	až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	rokov	rokov		
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a pôžičky	475,180	(537,943)	(2,449)	(244,856)	(63,033)	(200,730)	(12,406)	(2,570)	(11,899)	-
z toho záväzky z lízingu	11,056	(12,515)	(862)	(3,109)	(3,896)	(1,670)	(742)	(612)	(1,624)	-
Záväzky z obchodného styku	30,563	(30,563)	(16,030)	(7,515)	(1,220)	(352)	(8)	(260)	(5,174)	(4)
Ostatné finančné záväzky	28,223	(35,634)	(1,799)	(890)	(5,321)	(3,708)	(3,466)	(3,400)	(16,715)	(335)
Emitované dlhopisy	339,747	(387,157)	-	(207,759)	(63,565)	(3,565)	(3,565)	(108,703)	-	-
	873,713	(991,297)	(20,278)	(461,020)	(133,139)	(208,355)	(19,445)	(114,933)	(33,788)	(339)

Vedenie Skupiny je toho názoru, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v poznámke 30, a splatiť svoje dlhopisy pri ich splatnosti, ako je uvedené v poznámke 29, z nasledujúcich dôvodov:

- i. Skupina očakáva, že bude generovať príjmy z budúcich výnosov z prenájmu a predaja zásob ako je uvedené v poznámke 7;
- ii. Skupina očakáva, že získa refinancovanie svojich existujúcich úverových nástrojov predĺžením ich dátumov splatnosti;
- iii. Skupina očakáva, že krátkodobé záväzky budú financované z nových dlhodobých bankových úverov;
- iv. k 31. decembru 2023 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové rámce vo výške 110,582 tisíc EUR (2022: 179,281 tisíc EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)
37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)
K 31. decembru 2022

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Nediskon- tované peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	Nad 5 rokov	Neurčená splatnosť
Finančný majetok										
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	106,631	106,631	106,631	-	-	-	-	-	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s ktorými Skupina nemôže voľne disponovať	17,565	17,565	-	17,565	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté pôžičky	94,683	107,504	14,101	15,473	12,156	11,031	40,549	137	14,057	-
Finančné nástroje	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Pohľadávky z obchodného styku	7,137	7,137	5,628	979	530	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky	821	821	591	65	-	-	150	-	-	15
	226,838	239,659	126,951	34,082	12,686	11,031	40,699	137	14,057	16
Derivátové finančné nástroje										
Opcie na akcie	2,061	2,061	-	-	2,061	-	-	-	-	-
Menové forwardy										
- výdavok	-	(86,848)	-	-	(86,848)	-	-	-	-	-
- príjem	6,183	95,554	-	-	95,554	-	-	-	-	-
	8,244	10,767	-	-	10,767	-	-	-	-	-
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a pôžičky	614,576	(701,096)	(21,457)	(257,975)	(262,720)	(26,345)	(116,396)	(2,540)	(13,663)	-
z toho záväzky z lízingov	12,447	(14,315)	(747)	(2,746)	(3,624)	(3,345)	(1,415)	(585)	(1,853)	-
Záväzky z obchodného styku	38,606	(38,606)	(16,659)	(13,187)	(1,289)	-	(399)	(8)	(7,062)	(2)
Ostatné finančné záväzky	29,134	(37,708)	(1,157)	(4,287)	(2,729)	(3,058)	(3,472)	(3,427)	(19,578)	-
Emitované dlhopisy	294,228	(325,329)	-	(46,807)	(201,522)	(60,000)	-	-	(17,000)	-
	976,544	(1,102,739)	(39,273)	(322,256)	(468,260)	(89,403)	(120,267)	(5,975)	(57,303)	(2)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**37.3 Trhové riziko**

Trhové riziko je riziko, že zmeny trhových cien, ako sú úrokové sadzby, výmenné kurzy a úverové rozpätia, ovplyvnia príjem Skupiny alebo hodnotu finančných nástrojov, ktoré vlastní. Cieľom riadenia trhového rizika je riadiť a kontrolovať vystavenie sa trhovému riziku v rámci prijateľných parametrov pri optimalizácii návratnosti rizika.

Skupina používa deriváty na riadenie trhového rizika.

(i) Menové riziko

Skupina je vystavená vplyvu výkyvov bežných výmenných kurzov cudzích mien na svoju finančnú pozíciu a peňažné toky.

Skupina je vystavená transakčnému menovému riziku v rozsahu, v ktorom existuje nesúlad medzi menami, v ktorých sú transakcie denominované, a príslušnými funkčnými menami spoločností Skupiny.

Vystavenie Skupiny menovému riziku je nasledovné:

K 31. decembru 2023*V tisícoch EUR*

	EUR	USD	Ostatné	Celkom
Finančný majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	167	39	316	522
Poskytnuté pôžičky	-	829	-	829
	167	868	316	1,351
Finančné záväzky				
Úvery a pôžičky	804	-	-	804
Záväzky z obchodného styku	4	38	15	57
	808	38	15	861

K 31. decembru 2022*V tisícoch EUR*

	EUR	USD	Ostatné	Celkom
Finančný majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	4,552	82	314	4,948
Poskytnuté pôžičky	-	833	-	833
Pohľadávky z obchodného styku	3	-	-	3
	4,555	915	314	5,784
Finančné záväzky				
Úvery a pôžičky	4,865	-	-	4,865
Záväzky z obchodného styku	96	39	-	135
	4,961	39	-	5,000

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko (pokračovanie)

Analýza citlivosti

Analýza citlivosti Skupiny na zvýšenie alebo zníženie výmenných kurzov je uvedená v tabuľke nižšie.

Posilnenie funkčných mien o 10% oproti nižšie uvedeným zahraničným menám by malo nasledovný vplyv na portfólio. Táto analýza predpokladá, že ostatné premenné, najmä úrokové sadzby, zostanú nezmenené.

<i>V tisícoch EUR</i>	Vplyv na vlastné imanie	Vplyv na výsledok hospodárenia
31. decembra 2023		
EUR	(65)	(65)
USD	(75)	(75)
31. decembra 2022		
EUR	(41)	(41)
USD	(80)	(80)

Oslabenie funkčných mien o 10% oproti vyššie uvedeným zahraničným menám by malo rovnaký, ale opačný účinok na vyššie uvedené meny za predpokladu, že všetky ostatné premenné zostanú nezmenené.

(ii) Úrokové riziko

Operácie Skupiny sú vystavené riziku kolísania úrokových sadzieb v rozsahu, v ktorom je úročený majetok a úročené záväzky splatné alebo preceňované v rôznych časoch alebo v rôznych sumách.

Profil finančných nástrojov

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, bol profil úrokových sadzieb úročených finančných nástrojov Skupiny nasledovný:

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	
	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Fixná úroková sadzba		
Finančný majetok	93,976	94,683
Finančné záväzky	(409,693)	(553,738)
Variabilná úroková sadzba		
Finančný majetok	-	-
Finančné záväzky	(405,225)	(355,057)

Analýza citlivosti pre nástroje s fixnou úrokovou sadzbou

Skupina neúčtuje o žiadnom finančnom majetku a záväzkoch úročených fixnou úrokovou sadzbou v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát. Preto zmena úrokových sadzieb k dátumu zostavenia účtovnej závierky by nemala vplyv na výsledok hospodárenia.

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko (pokračovanie)

Analýza citlivosti pre nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou

Zmena o 100 bázičných bodov v úrokových sadzbách by mala nasledovný vplyv na výsledok hospodárenia. Táto analýza predpokladá, že ostatné premenné, najmä kurz cudzích mien, zostanú nezmenené:

V tisícoch EUR

Výsledok hospodárenia
Zvýšenie o 100 bp Zníženie o 100 bp

31. decembra 2023

Citlivosť peňažných tokov nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou (netto)	(3,981)	3,981
--	---------	-------

31. decembra 2022

Citlivosť peňažných tokov nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou (netto)	(3,479)	3,479
--	---------	-------

37.4 Operačné riziko

Operačné riziko je riziko straty vyplývajúce z podvodu, neoprávnených činností, chýb, opomenutí, neefektívnosti alebo zlyhania systému. Vyplýva zo všetkých aktivít Skupiny a je rizikom, ktorému čelia všetky spoločnosti. Operačné riziko zahŕňa právne riziko, riziko nedodržania časového harmonogramu projektov a nedodržania rozpočtov projektov vrátane ich financovania, hrozba straty klientov z dôvodu pozdržania projektov alebo vstupu novej konkurencie na trh.

Po rokoch nulových a negatívnych úrokových sadziieb ich ECB začala zvyšovať v júli 2022 najrýchlejším tempom vo svojej histórii. Hlavná úroková sadzba sa tak posunula na 4.25% v júli 2023. Nárast úrokových sadziieb sa najvýraznejšie prejavil v zjavnom spomalení hypotekárneho trhu. Úrokové sadzby na Slovensku stúpili na najvyššiu úroveň od roku 2014.

Operačné riziko je riadené pravidelným dohľadom nad projektmi a prispôbovaním projektov rôznym podmienkam s cieľom splniť ciele projektov a efektívnosť vynaložených nákladov.

Cieľom Skupiny je riadiť operačné riziko tak, aby bolo možné vyvážiť vyhýbanie sa finančným stratám a poškodeniu dobrého mena Skupiny s celkovou nákladovou efektívnosťou a vyhýbať sa kontrolným postupom, ktoré by obmedzovali iniciatívu a kreativitu.

Primárna zodpovednosť za implementáciu kontrol na riešenie operačného rizika je pridelená manažmentu Skupiny a tiež manažmentu v rámci každej dcérskej spoločnosti. Táto zodpovednosť je podporená vytvorením štandardov pre riadenie operačného rizika v rámci Skupiny. Operačné riziko je riadené systémom noriem a kontrolných mechanizmov, ktoré pokrývajú tieto oblasti:

- požiadavky na rekongiliáciu a monitorovanie transakcií;
- identifikácia operačného rizika v rámci kontrolného systému každej dcérskej spoločnosti a vytvorenie podmienok na znižovanie a obmedzovanie operačného rizika (pri zabezpečení požadovanej úrovne činností), ako aj jeho dopady a dôsledky; odporúčania na vhodné riešenia v tejto oblasti.

Tento prehľad udalostí operačného rizika Skupiny umožňuje Skupine špecifikovať smer krokov a procesov, ktoré má podniknúť, aby tieto riziká obmedzila, ako aj prijímať rozhodnutia s ohľadom na:

- akceptovanie jednotlivých rizík, ktorým čelí;
- iniciovanie procesov vedúcich k obmedzeniu možných dopadov; alebo
- zmenšenie rozsahu príslušnej činnosti alebo jej úplné zastavenie.

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie****Cyprus**

Cyprus je otvorené trhové hospodárstvo založené predovšetkým na službách. Po vydržaní vplyvu globálnej finančnej krízy prešlo hospodárstvo krajiny v posledných rokoch oživením, poháňaným prevažne domácim dopytom a cestovným ruchom až do náhleho zastavenia spôsobeného pandémiou COVID-19. HDP Cypru sa však už v roku 2021 odrazilo na úroveň pred pandémiou, pričom v rokoch 2022 a 2023 pokračoval rast (na úrovni 5.6% a 2.2%). Zatiaľ čo súkromná spotreba zostala v minulom roku vysoká, podporovaná rastom reálnych miezd a trvalou expanziou zamestnanosti, neturistické služby zaznamenali nižší vonkajší dopyt. V rokoch 2024 a 2025 sa predpokladá zvýšenie reálneho HDP o 2.7% a 3%. Očakáva sa, že domáci dopyt bude hlavnou hybnou silou rastu reálneho HDP, podporený automatickou indexáciou miezd pre približne polovicu zamestnancov, na ktorých sa vzťahujú kolektívne zmluvy vo verejnom aj súkromnom sektore, čím sa zachová ich kúpna sila. Okrem toho k rastu prispievajú významné investičné iniciatívy v oblasti nehnuteľností, zdravotníctva, dopravy a cestovného ruchu, čiastočne podporované nástrojmi na obnovu a odolnosť (angl. Recovery and Resilience Facility). Predpokladá sa však, že príspevok čistého vývozu zostane utlmený v dôsledku hospodárskej neistoty medzi primárnymi obchodnými partnermi Cypru a zvýšeného dovozného dopytu poháňaného investíciami.

Pokiaľ ide o verejné financie, MMF odhadol v roku 2023 prebytok rozpočtu verejnej správy na úrovni 1.3% HDP. Napriek rozšíreniu podporných opatrení na zmiernenie účinkov vysokých cien a očakávaných fiškálnych nákladov zo schémy hypotéky na prenájom, MMF očakáva pokračujúci prebytok pre tento rok a 2025 mierne presahuje 1% HDP. Pomer verejného dlhu k HDP, ktorý v roku 2023 dosiahol 78.6%, ťažil z prebiehajúcej hospodárskej expanzie a očakáva sa, že bude sledovať klesajúci trend, pričom do roku 2025 sa zníži na 66.8%. Inflácia HICP sa v roku 2023 spomalila na 3.9% z 8.1% v roku 2022, predovšetkým v dôsledku zníženia cien energií. Očakáva sa, že inflácia HICP sa v roku 2024 zníži na 2.4% a v roku 2025 ďalej na 2.1%, čo odráža očakávaný pokračujúci pokles cien energií a iných komodít. Naopak, od indexácie miezd sa očakáva, že bude vyvíjať tlak na zvyšovanie inflácie HICP bez energií a potravín.

Miera nezamestnanosti bola v roku 2023 na úrovni 6.7% (pokles zo 6.8% pred rokom) a očakáva sa, že v rokoch 2024 a 2025 bude postupne klesať v dôsledku hospodárskej expanzie a implementácie RRP EÚ (na 6.4%, resp. 6.1%) – MMF). Napriek nedávnym zlepšeniam v sektore služieb, kvalifikovaného priemyslu a poľnohospodárstva zostáva 16.7% populácie ohrozených chudobou alebo sociálnym vylúčením (CyStat). Svetová banka odhadla cyperský HDP na obyvateľa (PPP) na 49,931 USD v roku 2022.

Slovensko

Slovensko od svojho začlenenia do Európskej únie v roku 2004 zaznamenalo trvalý a stabilný rast HDP, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008-2009, krízy eurozóny v rokoch 2011-2012 a pandémie COVID-19. Po raste o 1.7% v roku 2022 sa slovenská ekonomika v roku 2023 spomalila na 1.1% v dôsledku zníženej súkromnej a verejnej spotreby sprevádzanej poklesom exportu a importu spolu so znižovaním zásob, čo odrážalo slabnúce ekonomické vyhliadky na jej primárnych exportných trhoch (Komisia EÚ). Výhľad hospodárskeho rastu na roky 2024 a 2025 je na úrovni 2.3% a 2.6%. Očakáva sa, že zvýšenie reálnych miezd podporí súkromnú spotrebu a ponúkne ďalší stimul. Okrem toho sa očakáva, že čerpanie fondov EÚ výrazne prispeje k rastu investícií (Komisia EÚ).

V roku 2023 došlo k výraznému zhoršeniu rozpočtu verejnej správy v dôsledku zvýšených sociálnych transferov, zvýšenia miezd vo verejnom sektore, zvýšených úrokových sadzieb, zvýšených vojenských výdavkov a dočasných opatrení na podporu energetických schém v prospech domácností a firiem. Vnútroštátne orgány odhadli deficit na 6.5% HDP. Európska komisia vyjadrila obavy v súvislosti s rozpočtom na rok 2024, pričom deficit predpokladá v roku 2024 na úrovni 6.3%. Podobne aj pomer dlhu k HDP má stúpajúcu trajektóriu podľa agentúry Fitch Ratings, ktorá očakáva, že do konca roka 2025 vzrastie na 62.1% z 57.8% na konci roka 2022. Očakáva sa však, že úrokové náklady budú postupne rásť v dôsledku priaznivého profilu splácania charakterizovaného priemernou splatnosťou 8.5 roka a prevažne dlhovými štruktúrami s pevnou úrokovou sadzbou. Podľa Európskej komisie inflácia v roku 2023 vyskočila na 11%, čo bolo spôsobené zvýšenými cenami energií a ich následným vplyvom na ostatné zložky. V roku 2024 sa predpokladá zníženie miery inflácie na 3.5%, najmä v dôsledku očakávaného zmiernenia cien energií a spotrebiteľských cien potravín. Očakáva sa však, že pretrvávajúci vplyv cien energií a obmedzený trh práce budú vyvíjať tlak na rast cien v sektore služieb. Do roku 2025 sa predpokladá ďalší pokles inflácie na 2.6%.

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)**

Miera nezamestnanosti sa v roku 2023 znížila na 6.1% (zo 6.2% pred rokom) a očakáva sa, že krátkodobo sa bude pohybovať okolo 5.9%, pričom trh práce zostáva napätý. Celkovo je chudobou ohrozených približne 15.6% obyvateľstva (najmä vo východnej časti krajiny), čo je menej ako priemer EÚ 21.6% (Eurostat, najnovšie dostupné údaje). Svetová banka odhadla HDP na obyvateľa (PPP) v roku 2022 na 37,459 USD, čo je 31% pod priemerom EÚ.

Veľká Británia

Spojené kráľovstvo je 6. najväčšia ekonomika na svete. Po oživení v roku 2022 (+4.1%) bol rast HDP v roku 2023 utlmený, MMF ho odhadol na 0.5%, keďže účinky zvýšených úrokových sadzieb a prísnejšej fiškálnej politiky vyvažujú výhody pre domácnosti vyplývajúce zo znížených cien energií. V súlade s tým má spotreba v roku 2024 rásť len pomaly a v roku 2025 sa zvýši. Pokiaľ ide o spoločnosti, napriek rozptýleniu neistoty súvisiacej s Brexitom a silnému stavu súvah, sú konfrontované s tlmenými krátkodobými vyhlídkami rastu dopytu a výrazne zvýšené náklady na pôžičky. MMF očakáva, že rast bude v roku 2024 nízky (+0.6%), zatiaľ čo v roku 2025 by mal byť zaznamenaný mierny nárast (2%), hoci štrukturálne prekážky rastu budú pretrvávajúť, vrátane nízkej úrovne verejných aj súkromných investícií a zručností. medzery.

Čo sa týka verejných financií, deficit verejného sektora sa v roku 2023 znížil na 3.3% HDP (z 3.8%) a do roku 2025 by sa mal znížiť na 3.1% HDP v dôsledku kombinácie vyšších daní a zníženia výdavkov. V roku 2023 sa daňové zaťaženie zvýšilo o viac ako 0.5% HDP. Vládne výdavkové plány počítali s minimálnym rastom nominálnych výdavkov na fiškálne roky 2023-24 a 2024-25, čo predstavuje výzvy uprostred zvýšeného tlaku na verejný sektor, najmä na zvýšenie miezd. Zvýšené výnosy dlhopisov viedli aj k výraznému zvýšeniu platieb úrokov z dlhu. Hrubý dlh vlády by mal v horizonte prognózy mierne klesnúť zo 104.1% HDP v roku 2023 na 107.3% do roku 2025 (EK však predpokladá, že dlh klesne na 96.5%). Vláda prijala niekoľko podporných opatrení, ktoré majú pomôcť domácnostiam a podnikom vyrovnat' sa s rastúcimi cenami energií, vrátane Záruky ceny energie a schémy úľavy za energie. Bank of England zareagovala na rastúcu infláciu sprísnením menovej politiky, niekoľkonásobným zvýšením úrokovej sadzby a začatím predaja štátnych dlhopisov. Po dosiahnutí vrcholu v roku 2022 sa inflácia v minulom roku odhadovala na 7.7% a očakáva sa, že v prognózovanom období bude postupne klesať, pričom v roku 2025 dosiahne 2.1%, pričom zostane mierne nad 2% inflačným cieľom. Okrem riešenia dlhodobých štrukturálnych výziev, akými sú nízky rast produktivity, veľké rozdiely v príležitostiach a dosiahnutie uhlíkovej neutrality, je riešenie inflácie prioritou vlády, a to pomocou programu „Plán pre rast“ a „Zlepšenie úrovne“ (OECD).

Zatiaľ čo trh práce zažil na začiatku roka 2023 rýchlu expanziu zamestnanosti, v druhej časti roka sa tempo oslabilo. Zamestnanosť od apríla klesá, počet voľných pracovných miest sa znížil a miera nezamestnanosti stúpila z 3.7% v roku 2022 na 4.2% v predchádzajúcom roku. Očakáva sa, že v roku 2024 vzrastie na 4.6% v dôsledku pomalého rastu zamestnanosti, nezamestnanosť by mala v roku 2025 mierne klesnúť, keď sa rast zamestnanosti zvýši a podľa MMF dosiahne 4.3%. MMF odhadol HDP na obyvateľa (PPP) krajiny v roku 2023 na 56,836 USD, ale relatívne solídna makroekonomická výkonnosť Spojeného kráľovstva skrýva slabé stránky a situácie nerovnosti. Preto, ako zdôraznil MMF, kľúčovou prioritou je posilnenie ľudského kapitálu.

Rusko spustilo 24. februára 2022 vojenskú operáciu na Ukrajine. Mnohé vlády prijali proti Rusku a Bielorusku prísne opatrenia. Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja Skupina neustále analyzuje situáciu a vyhodnocuje jej priamy vplyv na Skupinu. Vedenie Skupiny posúdilo situáciu a jej vplyv na podnikanie Skupiny a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2023 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti. Skupina bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a tam, kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protipatrenia. Ďalší vývoj a intenzita súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

Tieto výzvy, ako aj rusko-ukrajinská invázia, anemický hospodársky rast a/alebo hospodárska recesia v mnohých krajinách eurozóny a iných obchodných partnerov by mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

- a. schopnosť Skupiny získať nové úvery a pôžičky alebo refinancovať svoje existujúce úvery a pôžičky za podmienok podobných tým, ktoré sa použili pri predchádzajúcich transakciách;
- b. schopnosť dlžníkov Skupiny splatiť svoje záväzky;
- c. prognózy peňažných tokov manažmentu Skupiny vo vzťahu k posúdeniu zníženia hodnoty finančného a nefinančného majetku.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Informácie o riadení rizika (pokračovanie)

37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Manažment Skupiny nedokáže predpovedať všetok vývoj, ktorý by mohol mať dopad na ekonomiku Cypru, Veľke Británie a Slovenska a následne, aký vplyv, ak vôbec nejaký, by mohol mať na budúcu finančnú výkonnosť, peňažné toky a finančnú pozíciu Skupiny.

Na základe hodnotenia vykonaného manažmentom Skupiny bolo vykázané zníženie hodnoty tak, ako je uvedené v poznámke 37.1.

Manažment Skupiny je presvedčený, že prijíma všetky potrebné opatrenia na udržanie životaschopnosti Skupiny a rozvoja jej podnikania v súčasnom obchodnom a ekonomickom prostredí a že Skupina bude môcť pokračovať v nepretržitej činnosti.

38. Spriaznené osoby

Identifikácia spriaznených osôb

Spriaznenými osobami Skupiny sú vlastníci Skupiny a ostatné strany, tak ako je uvedené v texte nižšie a to k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 alebo počas finančného roka. Transakcie s týmito spriaznenými osobami sa oceňujú na základe nezávislých trhových podmienok:

- (1) Akcionári materskej spoločnosti,
- (2) Skupinou spoločne ovládané podniky,
- (3) Kľúčové osoby manažmentu.

Pohľadávky a záväzky z transakcií so spriaznenými osobami:

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.	Pohľadávky	Záväzky	Pohľadávky	Záväzky
		31. decembra	31. decembra	31.	31.
		2023	2023	decembra	decembra
				2022	2022
Akcionári materskej spoločnosti	1	5,579	-	219	-
TESAKO a. s.	2	24,097	-	23,297	-
WOAL s. r. o.	2	67	-	-	-
Celkom		29,743	-	23,516	-

Výnosy a náklady z transakcií so spriaznenými osobami:

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.	Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
		2023	2023	2022	2022
Akcionári materskej spoločnosti	1	248	-	16	-
WOAL s. r. o.	2	306	-	400	-
TESAKO a. s.	2	840	-	836	-
Celkom		1,394	-	1,252	-

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

38. Spriaznené osoby (pokračovanie)

Dividendy vyplatené akcionárom materskej spoločnosti

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 boli vyplatené dividendy vo výške 3,091 tisíc EUR, z toho 2,781 tisíc EUR pre držiteľov spätne-neodkúpiteľných prioritných akcií triedy A a 310 tisíc EUR pre kmeňových akcionárov Spoločnosti. Akcionármi Spoločnosti sú kmeňoví akcionári (6 fyzických osôb) a jediný prioritný akcionár J&T Real Estate Investments PLC. Neexistujú žiadni menšinoví akcionári kmeňových akcií alebo prioritných akcií.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli vyplatené dividendy vo výške 11,537 tisíc EUR, z toho 10,383 tisíc EUR pre držiteľov spätne-neodkúpiteľných prioritných akcií triedy A a 1,154 tisíc EUR pre kmeňových akcionárov Spoločnosti. Akcionármi Spoločnosti sú kmeňoví akcionári (6 fyzických osôb) a jediný prioritný akcionár J&T Real Estate Investments PLC. Neexistujú žiadni menšinoví akcionári kmeňových akcií alebo prioritných akcií. Vyhlásenie o výplate dividend bolo schválené na mimoriadnom valnom zhromaždení Spoločnosti (30. mája 2022), na ktorom boli prítomní všetci kmeňoví akcionári.

Úverové prísluby a garancie prijaté a poskytnuté spriazneným osobám:

V tisícoch EUR		Úverové prísluby a garancie prijaté 31. decembra 2023	Úverové prísluby a garancie poskytnuté 31. decembra 2023	Úverové prísluby a garancie prijaté 31. decembra 2022	Úverové prísluby a garancie poskytnuté 31. decembra 2022	
	Poznámka	Ref.				
Akcionári materskej spoločnosti		1	-	4,431	-	4,789
TESAKO a. s.	35	2	-	3,384	-	3,384
WOAL s. r. o.	35	2	-	4,347	-	10,347
Celkom			-	12,162	-	18,520

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 neexistujú žiadne iné záruky poskytnuté alebo prijaté od spriaznenej osoby.

Transakcie s kľúčovými osobami manažmentu

Odmeny kľúčovým osobám manažmentu, ktoré sú zahrnuté v rámci Osobných nákladov sú nasledovné:

v tisícoch EUR	Ref.	2023	2022
Odmeny kľúčovým osobám manažmentu	3	404	381

Členom kľúčového manažmentu nebola poskytnutá žiadna pôžička.

39. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje neauditovaná predbežná konsolidovaná účtovná závierka

Dňa 9.1.2024 bola Skupinou založená nová spoločnosť JTRE Financing 5, s. r. o. za účelom emisie dlhopisov.

Dňa 27.2.2024 Skupina obstarala 100% podiel v spoločnosti Royan Deux G.P. Ltd (Ostrovny Turks a Caicos B.W.I.) a 95% podiel v Provo LP (Ostrovny Turks a Caicos B.W.I.). Spoločnosť Provo LP má 100% dcérsku spoločnosť Grace Bay Investments Limited (Belize) a tá má 100% dcérsku spoločnosť Blue Conch Holdings IV Ltd. (Ostrovny Turks a Caicos B.W.I.).

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne ďalšie významné udalosti, ktoré by mali vplyv na porozumenie účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

40. Skupinové entity

Zoznam Skupinových entít k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny %	Vlastnícky podiel 2023	Vlastnícky podiel 2022
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC	Cyprus		priamy	priamy
J&T Real Estate Management, a. s.	Slovensko	100	priamy	priamy
220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED ²	Veľká Británia	100	priamy	priamy
220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED	Veľká Británia	100	priamy	priamy
J & T REAL ESTATE, a.s.	Slovensko	100	priamy	priamy
Danube Facility Services, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	Cyprus	100	priamy	priamy
J&T Real Estate Private Equity B.V.	Holandsko	100	priamy	priamy
JTRE Germany GmbH	Nemecko	100	priamy	-
JTRE LONDON LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
SONS AND CO LONDON LIMITED	Veľká Británia	100	priamy	priamy
TRIPTYCH OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
PARK SIDE OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
Esterian, a.s.	Slovensko	100	priamy	priamy
WOAL s. r. o.	Slovensko	100	priamy	priamy
River Park Base, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
KPRHT 20, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
KPRHT 21, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
KPRHT 22, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
KPRHT 23, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
KPRHT 24, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
Pribina house, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
FUXTON, s. r. o.	Slovensko	100	priamy	priamy
Wayden, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	99.9	priamy	priamy
Pribinova 19, a.s.	-	-	-	priamy
Bratislavské podhradie, s.r.o.	Slovensko	99.9	priamy	priamy
Landererova 12, s.r.o.	-	-	-	priamy
JTRE financing 2, s.r.o.	Slovensko	99.9	priamy	priamy
EUROVEA Hotel, s.r.o.	Slovensko	99.9	priamy	priamy
Pribinova 40, s. r. o.	Slovensko	99.9	priamy	-
Interhouse Košice, a.s.	Slovensko	99.9	priamy	priamy
BELIXO LIMITED	-	-	-	priamy
JTRE Financing, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
JTRE Financing 3, s.r.o.	Česká republika	100	priamy	priamy
JTRE Financing 4, s.r.o. ³	Slovensko	100	priamy	priamy
Kalos, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy

² Spoločnosť spolu so svojou dcérskou spoločnosťou bola založená 21. decembra 2022.³ Spoločnosť bola založená 17. augusta 2022.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Neauditované poznámky k predbežnej konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

40. Skupinové entity (pokračovanie)

	Krajina založenia	Podiel Skupiny %	Vlastnícky podiel 2023	Vlastnícky podiel 2022
Gekko Limited LLC	Kajmanské ostrovy	80	priamy	priamy
Ariel Sands Ltd.	Bermudy	80	priamy	priamy
Eurovea byty, s. r. o.	Slovensko	100	priamy	priamy
Crown I Development GmbH	Nemecko	100	priamy	-
Zephyr Partners Ltd	Ostrovy Turks a Caicos B.W.I	95	priamy	-
Zephyr Ltd.	Ostrovy Turks a Caicos B.W.I	95	priamy	-
TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
Park Side London LTD ⁴	Britské panenské ostrovy	100	priamy	priamy
Ovocné sady s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
Office Center Services s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
Grisan, s. r. o.	Slovensko	100	priamy	-
TESAKO a.s.	Slovensko	50	priamy	priamy
Stará tehelňa, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
Pasint, s.r.o.	Slovensko	100	priamy	priamy
Ariel Sands Development Ltd.	Bermudy	100	priamy	priamy
KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED	Cyprus	100	priamy	priamy
Averta, s.r.o.	Slovakia	100	priamy	priamy
Popper Capital, s.r.o.	Slovakia	100	priamy	priamy
Draft Stone s.r.o.	Slovakia	100	priamy	priamy

⁴ Spoločnosť Park Side London LTD má obchodné sídlo vo Veľkej Británii.