

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Správa o hospodárení a konsolidovaná účtovná zázvierka
31. decembra 2021**

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Správa o hospodárení a konsolidovaná účtovná zvierka za rok končiaci sa 31.12.2021

OBSAH	Strana
Vedenie spoločnosti a odborní poradcovia	1
Správa o hospodárení	2-4
Správa nezávislého audítora	5-8
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	9
Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku	10
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	11-12
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	13-14
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	15-16
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke	17-114

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Vedenie spoločnosti a odborní poradcovia

Predstavenstvo:	Jarmila Jánošová Július Zubor
Tajomník:	D.H. Nominees Ltd
Nezávislý audítor:	KPMG Limited Autorizovaná účtovná kancelária 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 č.	HE217553

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Správa o hospodárení

Predstavenstvo spoločnosti J&T Real Estate Holding PLC¹ („Spoločnosť“) predkladá spoločníkom výročnú správu Spoločnosti spolu s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spoločne so spoločnosťou „Skupina“) za rok končiaci sa 31. decembra 2021.

Založenie Spoločnosti:

Spoločnosť J&T Real Estate Holding PLC¹ (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená a zaregistrovaná na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako spoločnosť s ručením obmedzeným podľa kapitoly 113 cyperského zákona o obchodných spoločnostiach. Dňa 2. septembra 2021 sa právna forma spoločnosti zmenila zo spoločnosti s ručením obmedzeným na verejnú obchodnú spoločnosť.

ZMENA NÁZVU

Dňa 2. septembra 2021 sa spoločnosť premenovala z J&T Real Estate Holding Ltd na J&T Real Estate Holding Plc.

ZMENY VLASTNÍCKEJ ŠTRUKTÚRY SKUPINY

V priebehu účtovného obdobia Skupina nadobudla 100 % podiel v novej spoločnosti Draft Stone s.r.o. zaregistrovanej v Slovenskej republike. Okrem toho v priebehu účtovného obdobia Skupina úplne odpredala spoločnosť Zuckermandel, a.s. zaregistrovanú v Slovenskej republike, v ktorej vlastnila 100 % podiel.

V priebehu predchádzajúceho účtovného obdobia Skupina získala 100 % podiel v štyroch nových spoločnostiach, a to SONS AND CO LONDON LIMITED registrovaná v Spojenom kráľovstve, KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED registrovaná na Cypre, Popper Capital, s.r.o. registrovaná v Slovenskej republike a Averta, s.r.o. registrovaná v Slovenskej republike. V priebehu predchádzajúceho účtovného obdobia Skupina odpredala spoločnosť Prosek Energo s.r.o. zaregistrovanú v Českej republike, v ktorej vlastnila 100 % podiel.

HLAVNÉ ČINNOSTI A POVAHA PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI SKUPINY

Hlavnými činnosťami Skupiny, ktoré sa oproti minulému účtovnému obdobiu nezmenili, sú výstavba nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom, a tiež správa nehnuteľností. Patria sem bytové domy, kancelárie a obchodné priestory, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika a Londýn, Spojené kráľovstvo.

Hlavné realitné projekty v rámci Skupiny

Pribinova 19

Pribinova 19 je moderná administratívna budova s plnou vybavenosťou, ktorú dnešné firmy v lokalite Bratislavy očakávajú. Budova svojimi technickými špecifikáciami spĺňa moderné požiadavky na efektívnosť aj štýl. Projekt je dokončený a ponúka úžitkovú plochu 28 000 m².

Landererova 12

Landererova 12 nadväzuje na polyfunkčný komplex Eurovea, pričom ponúka perfektnú firemnú vizibilitu. Budova je komplexne navrhnutá tak, aby poskytovala praktickosť a užívateľský komfort, a zároveň maximalizovala využiteľnosť priestorov s celkovou úžitkovou plochou 24 400 m².

Klingerka

Klingerka je architektonicky výnimočný projekt, ktorý prináša skutočne moderné bývanie na 35 poschodiach, ako aj 11 600 m² kancelárskych priestorov s certifikátom BREEAM EXCELLENT. Tento komplex zahŕňa aj 600 parkovacích miest a relaxačný park na ploche 4000 m² v Bratislave. Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie účinné od 31.7.2021, ktoré povoľuje užívanie administratívnej budovy predbežne bez 7., 8., 9. a 10. podlažia, ktoré budú uvedené do užívania postupne po kolaudácii.

Projekt Triptych v Londýne

Polyfunkčný komplex navrhnutý renomovanými londýnskymi architektmi pozostáva z dvoch obytných veží, nižšej administratívnej budovy a obchodných a kultúrnych priestorov. Triptych Bankside je situovaný v centrálnej lokalite, vďaka čomu ponúka vynikajúce spojenie, úchvatné výhľady a množstvo súkromnej vybavenosti, ako aj svetoznáme pamiatky a atrakcie v bezprostrednej blízkosti. Rezidenčný projekt ponúkne 169 bytov a 46 parkovacích miest, 424 m² obchodných priestorov a priestory pre kultúru na ploche 1 295 m². Administratívna budova bude mať 9 poschodí a ponúkne 6 000 m² kancelárskych priestorov. Rezidenčná časť je momentálne vo fáze výstavby a administratívna budova bola prakticky dokončená v marci 2022.

¹Dňa 2. septembra 2021 došlo k zmene právnej formy a názvu Spoločnosti z J&T Real Estate Holding Limited na J&T Real Estate Holding PLC.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Správa o hospodárení (pokračovanie)

Ovocné sady

Kvalitné a praktické byty s funkčnou architektúrou, verejnými priestormi a výbornými možnosťami na šport a relax. V prvej etape bude postavených 6 bytových domov s 550 bytmi a 102 apartmánmi vrátane 1 257 parkovacích miest. Projekt je momentálne vo fáze výstavby.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sú uvedené na strane 9 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci na vlastníkov Skupiny predstavoval 37 237 tis. EUR (2020: 43 535 tis. EUR).

PREHĽAD VÝVOJA, STAVU A VÝSLEDKOV ČINNOSTÍ SKUPINY

Súčasná finančná situácia prezentovaná v konsolidovanej účtovnej závierke sa považuje za uspokojivú.

Skupina mala k 31. decembru 2021 celkové vlastné imanie vo výške 207 657 tis. EUR (2020: 173 101 tis. EUR) a čistý zisk za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 37 060 tis. EUR (2020: čistý zisk 43 507 tis. EUR). Skupina si nie je vedomá nepriaznivých trendov, nárokov, záväzkov alebo udalostí, ktoré by mohli mať významný vplyv na vyhliadky Skupiny vo finančnom roku končiacom sa 31. decembra 2021. Skupina sústreďuje svoje činnosti najmä na slovenský realitný trh, pričom od roku 2018 rozšírila svoju pôsobnosť aj na Londýn. Dcérske spoločnosti pôsobia najmä na trhu rezidenčných, administratívnych a polyfunkčných budov, konkrétne v oblasti Bratislavy, a tiež v Londýne. Skupina očakáva, že jej aktíva a vlastný kapitál sa v budúcnosti zvýšia, keďže v súčasnosti sú vo fáze prípravy viaceré projekty, ktoré sa budú realizovať v nadchádzajúcich rokoch.

Manažment používa na sledovanie výkonnosti Spoločnosti najmä nasledujúce výsledkové ukazovatele:

<i>KPI</i>	Výsledok za rok	Výsledok za rok
	2021	2020
Pomer prevádzkového zisku k celkovým prevádzkovým výnosom (%)	53,02 %	47,53 %
Pomer čistého zisku k celkovým prevádzkovým výnosom (%)	35,76 %	40,30 %
<i>V tis. EUR</i>		
Spolu majetok	1 320 462	1 133 239
Vlastné imanie	207 657	173 101

VÝNOSY

Výnosy Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2021 dosiahli 32 179 tis. EUR (2020: 33 200 tis. EUR).

DIVIDENDY

V priebehu účtovného obdobia boli držiteľom neumoriteľných prioritných akcií triedy A vyplatené dividendy vo výške 3 000 tis. EUR (2020: akcionárom Spoločnosti a držiteľom neumoriteľných prioritných akcií triedy A bolo vyplatených 28 038 tis. EUR).

HLAVNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Hlavné riziká a neistoty, ktorým je Skupina vystavená a postupy uplatnené pri riadení týchto rizík sú uvedené v poznámke 38 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

BUDÚCI VÝVOJ

Predstavenstvo neočakáva v dohľadnom čase zásadné zmeny v hlavných činnostiach Skupiny.

ČINNOSTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Skupina počas účtovného obdobia nevykonávala žiadne činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Správa o hospodárení (pokračovanie)

ZÁKLADNÉ IMANIE

Dňa 3. augusta 2021 sa Spoločnosť rozhodla zvýšiť svoje schválené základné imanie z 12 500 EUR rozdelených na 2 000 kmeňových akcií s hodnotou 1 EUR a 10 500 prioritných akcií triedy A s hodnotou 1 EUR na 130 500 EUR rozdelených na 120 000 kmeňových akcií s hodnotou 1 EUR a 10 500 prioritných akcií triedy A s hodnotou 1 EUR, pričom vzniklo 118 000 kmeňových akcií s hodnotou 1 EUR. V rovnaký deň bolo vydaných 118 000 kmeňových akcií existujúcim kmeňovým akcionárom Spoločnosti.

V priebehu roka 2020 nedošlo k žiadnym zmenám v základnom imaní Spoločnosti.

POBOČKY

Počas tohto ani predchádzajúceho účtovného obdobia Skupina neprevádzkovala žiadne pobočky.

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2021 a k dátumu tejto správy sú uvedení na strane 1. Všetci riaditelia ako súčasní členovia predstavenstva pokračujú vo funkcii v súlade so stanovami Spoločnosti V rozdelení zodpovedností a v odmeňovaní predstavenstva nedošlo k žiadnym výrazným zmenám.

UDALOSTI PO VYKAZOVANOM OBDOBÍ

Všetky významné udalosti, ktoré nastali po skončení vykazovaného obdobia, sú opísané v poznámke 40 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Spriaznené osoby sú uvedené v poznámke 39 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

NEZÁVISLÝ AUDÍTOR

Nezávislý audítor Spoločnosti KPMG Limited vyjadril ochotu pokračovať vo funkcii a na nadchádzajúcom výročnom valnom zhromaždení bude predložené uznesenie o splnomocnení predstavenstva na stanovenie odmeny audítora.

Na základe uznesenia predstavenstva

D.H. Nominees Limited
Tajomník
Nikózia, 12. augusta 2022



KPMG Limited
Certifikovaná účtovná spoločnosť
14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
P.O. Box 21121, 1502 Nikózia, Cyprus
Tel.: +357 22 209000, Fax: +357 22 678200

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
SPOLOČNÍKOM SPOLOČNOSTI
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Názor audítora

Overili sme si priloženú konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti I&T Real Estate Holding Plc (ďalej len „Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“), ktorá je uvedená na stranách 9 až 114 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021, konsolidovaný výkaz ziskov a strát a konsolidované výkazy komplexného výsledku, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke vrátane prehľadu významných účtovných zásad.

Podľa nášho názoru priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii Skupiny k 31. decembru 2021 a o jej konsolidovaných finančných výsledkoch a konsolidovaných peňažných tokoch za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva prijatými Európskou úniou („IFRS-EÚ“) a s požiadavkami kapitoly 113 cyperského zákona o obchodných spoločnostiach v platnom znení (ďalej len „kap. 113 zákona o obchodných spoločnostiach“).

Východisko pre názor audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi (ďalej len „ISA“). Naše povinnosti vyplývajúce z týchto štandardov sú bližšie opísané v časti „Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky“ našej správy. Počas celého trvania nášho poverenia sme boli nezávislí od Skupiny v súlade s Medzinárodným etickým kódexom profesionálnych účtovníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti) Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov (ďalej len „kódex IESBA“), ako aj s etickými požiadavkami platnými na Cypre, ktoré sú pre náš audit účtovnej závierky relevantné a plníme si aj ostatné etické povinnosti v súlade s uvedenými požiadavkami a s kódexom IESBA. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočné a vhodné východisko pre náš názor.

Ostatné informácie

Za ostatné informácie zodpovedá predstavenstvo. Ostatné informácie zahŕňajú správu o hospodárení, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku ani našu správu audítora ku konsolidovanej účtovnej závierke.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie a nevyjadrujeme k nim žiadnu formu uistenia, pokiaľ to nevyžaduje kap. 113 zákona o obchodných spoločnostiach.

V súvislosti s naším auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou povinnosťou prečítať si ostatné informácie a posúdiť, či tieto ostatné informácie nie sú vo významnom nesúlade s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, prípadne či sa nezdajú byť významne nesprávne v inom ohľade. Ak na základe vykonaných prác dospejeme k záveru, že v týchto ostatných informáciách existujú významné nesprávnosti, sme povinní túto skutočnosť oznámiť.

Pokiaľ ide o správu o hospodárení, naša správa v tejto súvislosti je uvedená v časti „Správa o ďalších zákonných požiadavkách“.

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Predstavenstvo zodpovedá za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby poskytovala verný a pravdivý obraz v súlade so štandardmi IFRS-EÚ a s požiadavkami kap. 113 zákona o obchodných spoločnostiach a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na to, aby umožnila zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo povinné posúdiť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, podľa potreby vykázat skutočnosti týkajúce sa nepretržitého pokračovania v činnosti a uplatňovať zásadu vedenia účtovníctva na základe predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti, pokiaľ neexistuje zámer likvidácie Skupiny alebo ukončenia jej činnosti, ani nenastala situácia, kedy žiadna iná realistická alternatíva ako takýto postup neexistuje.

Predstavenstvo zodpovedá za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, že účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a tiež vydať správu audítora s uvedením nášho názoru. Primerané uistenie predstavuje uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný v súlade so štandardmi ISA vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby, pričom za významné sa považujú vtedy, ak sa dá odôvodnene predpokladať, že ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky (pokračovanie)

V súlade so štandardmi ISA pri audite uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Zároveň:

- Identifikujeme a vyhodnocujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré poskytujú dostatočné a vhodné východisko pre náš názor. Riziko nezistenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže byť spojený so spolčením, s falšovaním, úmyselným opomenutím, nepravdivým vyhlásením alebo s obídením vnútornej kontroly.
- Oboznamujeme sa s vnútornou kontrolou relevantnou pre audit s cieľom navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností primerané, ale nie na účely vyjadrenia názoru na účinnosť vnútornej kontroly Skupiny.
- Vyhodnocujeme vhodnosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií vykázaných predstavenstvom.
- Vyjadrujeme závery o vhodnosti uplatňovania zásady vedenia účtovníctva na základe predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti predstavenstvom a závery vychádzajúce zo získaných audítorských dôkazov o tom, či neexistuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli vo významnej miere spochybníť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na príslušné informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke, prípadne upraviť náš názor, ak sú tieto informácie nedostatočné. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu našej správy audítora. Budúce udalosti alebo podmienky však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Vyhodnocujeme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane vykázaných údajov, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka prezentuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý poskytuje verný a pravdivý obraz.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy ohľadne finančných údajov

účetných jednotiek alebo činností Skupiny, ktoré sú potrebné na vyjadrenie názoru ku konsolidovanej účtovnej závierke. Zodpovedáme za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Nesieme výlučnú zodpovednosť za vyjadrenie nášho názoru audítora.

- S predstavenstvom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných kontrolných zisteniach, vrátane prípadných významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas auditu.

Správa o ďalších zákonných požiadavkách

V súlade s ďalšími požiadavkami zákona o audítoroch č. 53(I)/2017 v platnom znení („zákon č. 53(I)/2017“) a na základe prác vykonaných v priebehu nášho auditu uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru správa o hospodárení, za vypracovanie ktorej zodpovedá predstavenstvo, bola vypracovaná v súlade s požiadavkami kap. 113 zákona o obchodných spoločnostiach a informácie v nej uvedené sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.
- Na základe vedomostí a poznatkov o činnosti a prostredí Skupiny získaných v priebehu auditu sme v správe o hospodárení nezistili žiadne významné nesprávnosti.

Iné skutočnosti

Táto správa vrátane názoru audítora bola vypracovaná výlučne pre spoločníkov Spoločnosti ako orgán podľa § 69 zákona o audítoroch č. 53(I)/2017 v platnom znení a na žiadny iný účel. Vyjadrením nášho názoru neprijímame a nepreberáme zodpovednosť za žiadny iný účel použitia tejto správy ani voči žiadnej inej osobe, ktorá získa vedomosť o obsahu tejto správy.

21. septembra 2022

Marios G. Gregoriades, CPA
Certifikovaný verejný účtovník a registrovaný audítor

za

KPMG Limited
Certifikovaná verejná účtovnícka a registrovaná audítorská spoločnosť
14 Esperidon Street
1087 Nikózia
Cyprus

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2021

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
	a		
Príjmy z prenájmu	6	10 758	12 111
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	7	21 421	21 089
Spolu prevádzkové výnosy		32 179	33 200
Ostatné prevádzkové príjmy	8	25 145	15 752
Čistý zisk z precenenia/predaja investičných nehnuteľností	3,18	45 923	59 014
Čistý kurzový zisk/(strata) z prevádzkovej činnosti		248	(87)
Čistý zisk z predaja dlhodobého hmotného majetku		126	89
Spolu čisté prevádzkové príjmy		103 621	107 968
Náklady na predané nehnuteľnosti	9	(259)	(5 385)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	10	(7 213)	(7 477)
Odpisy		(4 372)	(2 453)
Osobné náklady	13	(17 249)	(18 141)
Čistá strata zo zníženia hodnoty	12	(2 017)	(2 610)
Ostatné prevádzkové náklady	15	(17 572)	(20 589)
Spolu prevádzkové náklady		(48 682)	(56 655)
Prevádzkový výsledok hospodárenia		54 939	51 313
Výnosové úroky		5 751	6 307
Úrokové náklady	31	(20 674)	(17 793)
(Čistá strata)/čistý zisk z finančných nástrojov	11	(3 269)	3 270
Čistý kurzový zisk/(strata) z finančnej činnosti		1 609	(2 484)
Čisté finančné náklady		(16 583)	(10 700)
Podiel na strate zo spoločných podnikov	19	(863)	(1 959)
Zisk dosiahnutý z výhodnej kúpy	14	-	19 084
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	5	7 485	(498)
Zisk pred zdanením		44 978	57 240
Dane z príjmov	16	(7 918)	(13 733)
Čistý zisk za účtovné obdobie		37 060	43 507
Pripadajúci na:			
Vlastníkov materskej spoločnosti		37 237	43 535
Podiely bez kontrolného vplyvu		(177)	(28)
		37 060	43 507

Analýza konsolidovaného výkazu ziskov a strát podľa segmentov je uvedená v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

Poznámky uvedené na stranách 17 až 114 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku za rok končiaci sa 31. decembra 2021

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Čistý zisk za účtovné obdobie	37 060	43 507
Ostatné súčasti komplexného výsledku		
<i>Položky, ktoré sú alebo možno budú zúčtované do výsledku hospodárenia</i>		
Zabezpečenie peňažných tokov	88	84
Kurzové rozdiely pri prevode	1 140	(848)
Ostatný komplexný zisk/(strata) za obdobie po zdanení	1 228	(764)
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	38 288	42 743

Pripadajúci na:

Vlastníkov materskej spoločnosti	38 272	42 992
Podiely bez kontrolného vplyvu	16	(249)
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	38 288	42 743

Poznámky uvedené na stranách 17 až 114 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021

V tis. EUR

	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Majetok			
Goodwill a iný nehmotný majetok		3 319	950
Dlhodobý hmotný majetok	17	42 506	38 659
Investičné nehnuteľnosti	18	555 055	481 057
Investície do spoločných podnikov	19	25 602	25 615
Pohľadávky z obchodného styku	20	910	1 276
Úvery a zálohové platby	21	62 462	60 357
Finančné nástroje	22	-	303
Viazané peňažné prostriedky	25	3 830	1 851
Ostatné pohľadávky	27	124	139
Preddavky a ostatný majetok	26	-	101
Odložené daňové pohľadávky	23	4 164	3 581
Spolu neobežný majetok		697 972	613 889
Zásoby	24	440 681	273 265
Pohľadávky z obchodného styku	20	7 433	4 082
Úvery a zálohové platby	21	43 728	117 515
Finančné nástroje	22	1 206	1 206
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	25	110 439	28 804
Ostatné pohľadávky	27	4 573	14 445
Preddavky a ostatný majetok	26	14 080	16 524
Splatná daňová pohľadávka		350	23
Majetok držaný na predaj	28	-	63 486
Spolu obežný majetok		622 490	519 350
Spolu majetok		1 320 462	1 133 239
Vlastné imanie			
Základné imanie	29	131	13
Emisné ážio		43 349	43 349
Rezervy		2 016	954
Nerozdelený zisk minulých rokov		159 671	126 317
Spolu vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		205 167	170 633
Podiely bez kontrolného vplyvu		2 490	2 468
Spolu vlastné imanie	29	207 657	173 101

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021 (pokračovanie)

V tis. EUR

	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Závazky			
Vydané dlhopisy	30	264 358	245 834
Úvery a výpožičky	31	420 707	406 972
Závazky z obchodného styku	32	7 389	7 254
Rezervy		97	161
Ostatné záväzky	33	22 990	24 275
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	34	55 990	39 995
Odložené daňové záväzky	23	47 397	39 365
Spolu dlhodobé záväzky		818 928	763 856
Vydané dlhopisy	30	879	879
Úvery a výpožičky	31	227 188	90 502
Závazky z obchodného styku	32	30 230	27 997
Rezervy		137	68
Splatná daň z príjmov		724	790
Ostatné záväzky	33	8 894	16 672
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	34	25 825	18 544
Záväzky držané na predaj	28	-	40 830
Spolu krátkodobé záväzky		293 877	196 282
Spolu záväzky		1 112 805	960 138
Spolu vlastné imanie a záväzky		1 320 462	1 133 239

Konsolidovaná účtovná zvierka bola schválená na zverejnenie predstavenstvom dňa 12. augusta 2022.

Jarmila Jánošová
Riaditeľka

Július Zubor
Riaditeľ

Poznámky uvedené na stranách 17 až 114 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej zvierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2021
V tis. EUR

Poznámka	Základné imanie	Emisné ážio	Nedeliteľné fondy	Rezerva na kurzové rozdiely	Rezerva na rozdiely z precenenia	Nerozdelený zisk minulých rokov	Spolu vlastné imanie		Spolu
							na vlastníkov materskej spoločnosti	Podiely bez kontrolného vplyvu	
Stav k 1. januáru 2021	13	43 349	1 586	(487)	(145)	126 317	170 633	2 468	173 101
Spolu komplexný výsledok									
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie	-	-	-	-	-	37 237	37 237	(177)	37 060
Ostatné súčasti komplexného výsledku									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	88	-	88	-	88
Kurzové rozdiely pri prevode	-	-	-	947	-	-	947	193	1 140
Spolu ostatné súčasti komplexného výsledku	-	-	-	947	88	-	1 035	193	1 228
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	-	-	-	947	88	37 237	38 272	16	38 288
Transakcie s vlastníkami zaúčtované priamo do vlastného imania									
Zvýšenie základného imania	118	-	-	-	-	-	118	-	118
Vyplatené dividendy	39	-	-	-	-	(3 000)	(3 000)	-	(3 000)
Prevod do zákonného rezervného fondu	-	-	30	-	-	(30)	-	-	-
Zmeny spojené s kapitálovými vkladmi	29	-	-	-	-	(850)	(850)	-	(850)
Zmeny majetkových podielov bez zmeny kontroly	-	-	-	-	-	(6)	(6)	6	-
Vplyv predajov	-	-	(3)	-	-	3	-	-	-
Spolu transakcie s vlastníkami	118	-	27	-	-	(3 883)	(3 738)	6	(3 732)
Stav k 31. decembru 2021	131	43 349	1 613	460	(57)	159 671	205 167	2 490	207 657

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2021 (pokračovanie)

V tis. EUR

Poznámka	Základné imanie	Emisné ážio	Nedeliteľné fondy	Rezerva na kurzové rozdiely	Rezerva na rozdiely z precenenia	Nerozdelený zisk minulých rokov	Spolu vlastné imanie		Spolu
							na vlastníkov materskej spoločnosti	Podiely bez kontrolného vplyvu	
Stav k 1. januáru 2021	13	43 349	1 586	111	(229)	110 820	155 650	2 689	158 339
Spolu komplexný výsledok									
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie	-	-	-	-	-	43 535	43 535	(28)	43 507
Ostatné súčasti komplexného výsledku									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	84	-	84	-	84
Kurzové rozdiely pri prevode	-	-	-	(627)	-	-	(627)	(221)	(848)
Spolu ostatné súčasti komplexnej straty	-	-	-	(627)	84	-	(543)	(221)	(764)
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	-	-	-	(627)	84	43 535	42 992	(249)	42 743
Transakcie s vlastníkami zaúčtované priamo do vlastného imania									
Zvýšenie základného imania a fondov	-	-	-	-	-	-	-	28	28
Vyplatené dividendy	39	-	-	-	-	(28 038)	(28 038)	-	(28 038)
Vplyv predajov	5	-	-	29	-	-	29	-	29
Spolu transakcie s vlastníkami	-	-	-	29	-	(28 038)	(28 009)	28	(27 981)
Stav k 31. decembru 2021	13	43 349	1 586	(487)	(145)	126 317	170 633	2 468	173 101

Pozri poznámku 29 – Vlastné imanie.

Poznámky uvedené na stranách 17 až 114 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2021

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Prevádzková činnosť			
Zisk za účtovné obdobie pred zdanením		44 978	57 240
Opravné položky na:			
Stratu/(zisk) z finančných nástrojov	11	3 269	(3 270)
Krytie strát zo zníženia hodnoty podľa modelu ECL	8	(263)	(1 482)
(Zisk)/stratu z predaja investičných nehnuteľností		(2 856)	44
Zisk z predaja dlhodobého hmotného majetku		(126)	(89)
Zisk z precenenia investičných nehnuteľností	3	(43 067)	(59 058)
Odpisy		4 372	2 453
Čistá strata zo zníženia hodnoty	12	2 017	2 610
Zisk dosiahnutý z výhodnej kúpy	5,14	-	(19 084)
Čistú nerealizovanú kurzovú stratu/(zisk)		(1 734)	(2 909)
Čisté úrokové náklady		14 893	11 486
Podiel na strate zo spoločných podnikov	19	863	1 959
(Zisk)/stratu z predaja dcérskych spoločností	5	(7 485)	498
Prevádzkový zisk/(strata) pred zmenou prevádzkového kapitálu		14 861	(9 602)
Zmena stavu rezerv		5	(56)
Zmena stavu zásob		(138 868)	(70 008)
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok, preddavkov a ostatného majetku		9 467	52 378
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov, výnosov budúcich období a ostatných záväzkov		17 771	46 918
Peňažné toky (použitý)/vytvorené v rámci činnosti		(96 764)	19 630
Zaplatená daň z príjmov		(1 320)	(105)
Peňažné toky (použitý)/vytvorené v rámci prevádzkovej činnosti		(98 084)	19 525
Investičná činnosť			
Nadobudnutie dlhodobého hmotného majetku a nehmotného majetku		(4 602)	(259)
Nadobudnutie investičných nehnuteľností	18	(19 850)	(28 668)
Nadobudnutie dcérskych spoločností a spoločných podnikov - čisté peňažné príjmy/(výdavky)	5	1	(30 608)
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného majetku a nehmotného majetku		150	122
Výnosy z predaja investičných nehnuteľností		8 093	-
Výnosy z predaja dcérskych spoločností - čisté peňažné príjmy/(výdavky)	5	23 661	(87)
Kapitálové vklady do spoločného podniku		(1 700)	-
Viazané peňažné prostriedky	25	(1 979)	4 068
Peňažné výdavky na vyplatenie poskytnutých úverov		(17 456)	(101 323)
Peňažné príjmy zo splatenia poskytnutých úverov		89 196	58 109
Prijaté úroky		4 440	6 760
Peňažné toky vytvorené/(použitý) v rámci investičnej činnosti		79 954	(91 886)
Finančné činnosti			
Výnosy z pôžičiek	31	187 680	182 575
Splátky výpožičiek	31	(73 087)	(62 470)
Platby za prenájom	31	(2 790)	(1 499)
Zvýšenie základného imania		118	-
Vyplatené dividendy		(3 000)	(28 038)
Zaplatené úroky	31	(18 845)	(11 808)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Peňažné toky z finančnej činnosti	<u>90 076</u>	<u>78 760</u>
-----------------------------------	---------------	---------------

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2021 (pokračovanie)

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Čisté prírastky peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov		71 946	6 399
Stav peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		36 965	30 418
Vplyv kurzových zmien na držané peňažné prostriedky		(2)	148
Stav peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov na konci účtovného obdobia		<u>108 909</u>	<u>36 965</u>

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	25	110 439	28 804
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty súvisiace so skupinou na vyradenie držanou na predaj	28	-	8 385
Kontokorentné úvery	31	(1 530)	(224)
Stav peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov na konci účtovného obdobia*		<u>108 909</u>	<u>36 965</u>

* V konsolidovanom výkaze peňažných tokov peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú kontokorentné úvery, ktoré sú splatné na vyzvanie.

Poznámky uvedené na stranách 17 až 114 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

1. Údaje o Skupine.....	9
2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady	10
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady	36
4. Prevádzkové segmenty.....	46
5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností	56
6. Príjmy z prenájmu.....	59
7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	59
8. Ostatné prevádzkové príjmy	62
9. Náklady na predané nehnuteľnosti.....	62
10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti.....	62
11. (Čistá strata)/čistý zisk z finančných nástrojov	63
12. Čisté straty zo zníženia hodnoty	63
13. Osobné náklady.....	63
14. Zisk dosiahnutý z výhodnej kúpy	63
15. Ostaté prevádzkové náklady	64
16. Daň z príjmov.....	65
17. Dlhodobý hmotný majetok	67
18. Investičné nehnuteľnosti	69
19. Investície do spoločných podnikov	72
20. Pohľadávky z obchodného styku	74
21. Úvery a zálohové platby	76
22. Finančné nástroje	78
23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky	78
24. Zásoby.....	82
25. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky	83
26. Preddavky a ostatný majetok	83
27. Ostatné pohľadávky	84
28. Skupina na vyradenie držaná na predaj.....	84
29. Vlastné imanie	85
30. Vydané dlhopisy	87
31. Úvery a výpožičky	88
32. Záväzky z obchodného styku	95
33. Ostatné záväzky	95
34. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	96
35. Informácie o reálnej hodnote	96
36. Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky	97
37. Prenájmy	97
38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje	100
39. Spriaznené osoby	112
40. Následné udalosti	114
41. Účtovné jednotky Skupiny.....	115

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

1. Údaje o Skupine

Krajina registrácie

Spoločnosť J&T Real Estate Holding PLC² (ďalej len „materská spoločnosť“) bola založená a zaregistrovaná na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako spoločnosť s ručením obmedzeným podľa kapitoly 113 cyperského zákona o obchodných spoločnostiach so sídlom na Cypre. Adresa sídla spoločnosti je Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Zmena názvu spoločnosti a právnej formy

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.

Akcionári

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 mala spoločnosť šesť vlastníkov, ktorí nie sú rezidentmi Cypru, a to:

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

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 sú prioritné akcie Spoločnosti triedy A v úplnom vlastníctve spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT LIMITED registrovanej na Cypre.

Od 28. mája 2021 prioritné akcie triedy A nie sú spojené so žiadnymi hlasovacími právami, len s právom na dividendy vyhlásené Spoločnosťou po schválení valným zhromaždením, a to do schválenej výšky. K 31. decembru 2020 prioritné akcie neboli spojené so žiadnymi hlasovacími právami a spojené boli len s právom na 90 % všetkých dividend vyhlásených Spoločnosťou. Preto držiteľia prioritných akcií nemajú kontrolný vplyv v Spoločnosti.

Konsolidovaná účtovná zvierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako „Skupina“ a jednotlivito ako „účtovné jednotky Skupiny“) a spoločne ovládané účtovné jednotky, v ktorých má Skupina podiel. Zloženie Skupiny je uvedené v poznámke 41 – Účtovné jednotky Skupiny.

Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou Skupiny je výstavba nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom, ďalej správa nehnuteľností a vlastníctvo a prevádzka hotelov v rámci hotelového segmentu. Patria sem bytové domy, kancelárie, obchodné priestory a hotely, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika a Londýn, Spojené kráľovstvo.

² Dňa 2. septembra 2021 došlo k zmene právnej formy a názvu Spoločnosti z J&T Real Estate Holding Limited na J&T Real Estate Holding PLC.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zavierky a dôležité účtovné zásady

a) Vyhlásenie o súlade

Konsolidovaná účtovná zvierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) vydanými Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) v znení prijatom Európskou úniou (EÚ) a s požiadavkami cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113.

b) Spôsob oceňovania

Konsolidovaná účtovná zvierka bola zostavená na základe historických cien, s výnimkou investičných nehnuteľností, finančného majetku oceneného v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, derivátových finančných nástrojov (finančné záväzky ocenené v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia) a finančného majetku držaného na predaj, ktorý sa oceňuje v reálnej hodnote. Neobežný majetok držaný na predaj sa vykazuje v účtovnej hodnote alebo v reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj podľa toho, ktorá je nižšia.

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola prijatá pri predaji majetku alebo zaplatená pri prevode záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia (t.j. „výstupná cena“).

Pri oceňovaní majetku alebo záväzku v reálnej hodnote Skupina v maximálnej možnej miere využíva trhové údaje. Ak trh nie je aktívny, reálna hodnota majetku a záväzkov sa určuje pomocou oceňovacích techník. Pri použití oceňovacích techník sa uplatňujú odhady a predpoklady konzistentné s odhadmi a predpokladmi, ktoré by použili účastníci trhu pri oceňovaní majetku alebo záväzku.

Reálne hodnoty sú rozdelené do viacerých hierarchických úrovní reálnej hodnoty na základe vstupov použitých v príslušných oceňovacích technikách takto:

- 1. úroveň: kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok alebo záväzky, ku ktorým má účtovná jednotka prístup k dátumu ocenenia.
- 2. úroveň: iné vstupné údaje ako kótované trhové ceny zaradené do 1. úrovne, ktoré sú pozorovateľné pre daný majetok alebo záväzok buď priamo (t.j. ako ceny podobných nástrojov) alebo nepriamo (t.j. ako hodnoty odvodené z týchto cien).
- 3. úroveň: vstupné údaje pre daný majetok alebo záväzok, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (nepozorovateľné vstupné údaje).

Ak vstupné údaje použité na meranie reálnej hodnoty majetku alebo záväzku spadajú pod viaceré hierarchické úrovne reálnej hodnoty, ocenenie v reálnej hodnote sa ako celok zaradi pod rovnakú hierarchickú úroveň reálnej hodnoty ako vstupný údaj najnižšej úrovne, ktorý je významný pre celé ocenenie.

Skupina vykazuje presuny medzi jednotlivými hierarchickými úrovňami reálnej hodnoty ku koncu účtovného obdobia, počas ktorého k zmene došlo.

c) Predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti

Skupina za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vykázala čistý zisk vo výške 37 060 tis. EUR, pričom má k uvedenému dátumu kladné vlastné imanie vo výške 207 657 tis. EUR a jej obežný majetok preyšuje krátkodobé záväzky o 328 613 tis. EUR.

Účtovná zvierka Skupiny bola zostavená na základe predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti, pretože manažment sa nazdáva, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a výpožičiek uvedených v poznámke 31 a splatiť svoje dlhopisy v termíne splatnosti, ako je uvedené v poznámke 30, a to z nasledujúcich dôvodov:

- i. očakáva sa, že Skupina bude generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja nehnuteľností určených na obchodovanie, ako je uvedené v poznámke 7,
- ii. Skupina očakáva, že získa refinancovanie existujúcich úverov s dlhšími termínmi dlhodobej splatnosti,

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

- iii. očakáva sa, že krátkodobé záväzky Skupiny budú financované z nových dlhodobých úverových rámcov poskytnutých bankami,

Informácie o dopade Covid-19 sú uvedené v poznámke 3.

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

d) Funkčná a prezentačná mena

Konsolidovaná účtovná zvierka je zostavená v eurách („EUR“), ktoré sú funkčnou menou Spoločnosti. Všetky finančné údaje prezentované v EUR sú zaokrúhlené na najbližšie tisíce. Spôsob prepočtu použitý pre transakcie v cudzej mene a účtovné zvierky zahraničných prevádzok je uvedený v účtovných zásadách pod písm. h).

e) Použitie odhadov a úsudkov

Účtovná zvierka zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ vyžaduje uplatňovanie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov, ktoré ovplyvňujú vykazované sumy majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa budú pravdepodobne líšiť od týchto odhadov.

Odhady a základné predpoklady sa priebežne prehodnocujú. Úpravy účtovných odhadov sa vykazujú v období, v ktorom sa vykonali, pokiaľ majú úpravy vplyv iba toto obdobie, prípadne v období vykonania úprav a aj v budúcich obdobiach, pokiaľ majú vplyv na bežné obdobie aj budúce obdobia.

Zásadné účtovné odhady a úsudky manažmentu s významným rizikom významnej úpravy v budúcom roku sú uvedené v poznámke 3 – Zásadné účtovné odhady a predpoklady.

f) Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva a ich výkladu prijatého Európskou úniou (EÚ)

i. Štandardy a výklady účinné od 1. januára 2021

Uplatňovanie nižšie uvedených štandardov a dodatkov k štandardom a ich výkladu nemá vplyv na konsolidovanú účtovnú zvierku Skupiny.

- Reforma referenčných úrokových sadzieb – fáza 2 (**novely štandardov IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16**), účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr. Novely štandardov prijaté v rámci 2. fázy reformy úrokových sadzieb zavádzajú praktický postup na uskutočnenie úprav požadovaných reformou, objasňujú, že samotná reforma medzibankových sadzieb (IBOR) neznamena ukončenie účtovania o zabezpečení rizík (hedgingu) a zavádzajú zverejňovanie údajov, ktoré používateľom umožní poznať povahu a rozsah rizík vyplývajúcich z reformy, ktorým je účtovná jednotka vystavená a spôsob ich riadenia danou účtovnou jednotkou, ako aj pokrok dosiahnutý účtovnou jednotkou pri prechode zo sadzieb IBOR na alternatívne referenčné sadzby a to, ako daná účtovná jednotka tento prechod riadi.

ii. Štandardy a výklady prijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, novely štandardov a výklady vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), no pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 ešte nie sú účinné. Tie, ktoré sú pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie. Skupina neplánuje zaviesť tieto štandardy skôr. Manažment Skupiny neočakáva, že by tieto štandardy významne ovplyvnili konsolidovanú účtovnú zvierku Skupiny.

- **Novela štandardu IFRS 16 - Prenájmy** – úľavy na nájomnom v súvislosti s Covid-19, účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr. Rozšírenie platnosti (vydané 31. marca 2021) umožňuje nájomcovi uplatniť praktický postup pri úľavách na nájomnom v súvislosti s ochorením COVID-19 v prípadoch, kedy zníženie platieb za prenájom ovplyvňuje iba platby pôvodne splatné do 30. júna 2022 (a nie iba platby pôvodne splatné do 30. júna 2021 alebo skôr).

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

- **Novela štandardu IFRS 3** - Odkaz na koncepčný rámec, účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Zmeny: IFRS 3 sa aktualizoval v tom, že odkazuje na koncepčný rámec z roku 2018 namiesto rámca z roku 1989; do IFRS 3 sa doplnila požiadavka, aby pri transakciách a iných udalostiach spadajúcich pod štandard IAS 37 alebo IFRIC 21 nadobúdateľ pri identifikácii záväzkov prevzatých v rámci podnikovej kombinácie postupoval podľa IAS 37 resp. IFRIC 21 (namiesto koncepčného rámca); a do IFRS 3 sa doplnilo výslovné vyhlásenie, že nadobúdateľ nevykazuje podmienený majetok nadobudnutý v rámci podnikovej kombinácie.
- **Novela štandardu IAS 37** - Nevýhodné zmluvy – náklady na plnenie zmluvy, účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Na základe zmien sa do „nákladov na plnenie“ zmluvy účtujú „náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou“. Náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou, môžu byť buď prírastkové náklady na plnenie tejto zmluvy (príkladmi sú priama práca, materiál), alebo priradená časť iných nákladov, ktorá priamo súvisí s plnením zmlúv (príkladom je priradenie časti odpisov dlhodobého hmotného majetku (DHM) použitého na plnenie zmluvy).
- **Novela štandardu IAS 16** - Dlhodobý hmotný majetok - výnosy pred plánovaným použitím, účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Novela štandardu IAS 16 zakazuje odpočítavať od obstarávacej ceny DHM akékoľvek výnosy z predaja výstupov vytvorených počas prepravy daného majetku na miesto a jeho uvádzania do stavu potrebného na prevádzkovanie majetku plánovaným spôsobom určeným manažmentom. Namiesto toho účtovná jednotka vykáže výnosy z predaja takýchto výstupov a náklady na ich vytvorenie vo výsledku hospodárenia.
- V rámci **cyklu ročných zlepšení 2018 – 2020**, ktorý je účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr, sa novelizovali nasledujúce štandardy: IFRS 1 Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva – dcérska spoločnosť ako prvouplatňovateľ. Novela povoľuje dcérskej spoločnosti, ktorá uplatňuje odsek D16 písm. a) štandardu IFRS 1, aby oceňovala kumulatívne rozdiely z prepočtov na základe súm vykázaných materskou spoločnosťou podľa dátumu prechodu materskej spoločnosti na IFRS. IFRS 9 Finančné nástroje – poplatky pri „10 % teste“ pre odúčtovanie finančných záväzkov. Novela spresňuje, ktoré poplatky má účtovná jednotka započítať pri „10 % teste“ podľa odseku B3.3.6 štandardu IFRS 9 na posúdenie, či sa má vykazovanie finančného záväzku ukončiť. Účtovná jednotka zahŕňa iba poplatky zaplatené alebo prijaté medzi účtovnou jednotkou (dlžníkom) a veriteľom vrátane poplatkov zaplatených alebo prijatých účtovnou jednotkou alebo veriteľom v mene druhej strany. IFRS 16 Prenájmy – stimuly pri prenájme. Novela ilustratívneho príkladu č. 13, ktorý je súčasťou štandardu IFRS 16, vynecháva z príkladu ilustráciu úhrady technického zhodnotenia predmetu prenájmu zo strany prenajímateľa, aby sa vyriešili prípadné nejasnosti týkajúce sa účtovania o stimuloch pri prenájme, ktoré by mohli vzniknúť zo spôsobu ich ilustrácie v tomto príklade. IAS 41 Poľnohospodárstvo – zdanenie pri ocenení v reálnej hodnote. Novela vynecháva z odseku 22 štandardu IAS 41 požiadavku, aby účtovné jednotky vylúčili daňové peňažné toky pri stanovení reálnej hodnoty biologického majetku technikou súčasnej hodnoty. Zabezpečuje sa tak súlad s požiadavkami štandardu IFRS 13.
- **Novela štandardu IAS 1 a Výkazu postupov podľa IFRS 2** - Zverejňovanie účtovných zásad, účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Novelu vyžadujú, aby účtovná jednotka zverejňovala svoje významné účtovné zásady namiesto dôležitých účtovných zásad. Ďalšie dodatky vysvetľujú, ako môže účtovná jednotka identifikovať významnú účtovnú zásadu. Doplnené sú príklady, kedy je pravdepodobné, že daná účtovná zásada je významná. Na podporu novely Rada zároveň vypracovala usmernenia a príklady na vysvetlenie a ilustráciu uplatňovania „štvorstupňového posúdenia významnosti“ uvedeného vo Výkaze postupov podľa IFRS 2.

2. Základ pre zostavenie zavierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

- **Novela štandardu IAS 8** - Definícia účtovných odhadov, účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Novela nahrádza definíciu zmeny účtovných odhadov definíciou účtovných odhadov. Podľa novej definície sú účtovné odhady „peňažné sumy vo finančných výkazoch, ktoré podliehajú neistote ocenenia“. Účtovné jednotky vypracúvajú účtovné odhady, ak účtovné zásady vyžadujú použitie takého postupu ocenenia položiek účtovnej zavierky, v ktorom je premietnutá neistota ocenenia. Novela spresňuje, že zmena v účtovnom odhade vyplývajúca z nových informácií alebo nového vývoja sa nepovažuje za opravu chyby.

iii. Štandardy a výklady neprijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, novely štandardov a výklady vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) nie sú pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 účinné a EÚ ich ešte neschvália. Tie, ktoré sú pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie.

- **Novela štandardu IAS 1** - Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé, účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Cieľom novely je podporiť konzistentnosť pri uplatňovaní požiadaviek tým, že spoločnostiam pomáha určiť, či sa dlh a iné záväzky s neistým dátumom vyrovnania majú vo výkaze o finančnej situácii vykázať ako krátkodobé (splátne alebo potenciálne splátne do jedného roka) alebo dlhodobé.
- **Novela štandardu IAS 12** - Dane z príjmov zo 7. mája 2021. Novela vyžaduje, aby spoločnosti vykazovali odloženú daň z transakcií, ktoré pri prvotnom vykázaní vedú k rovnakým sumám zdaniteľných a odpočítateľných dočasných rozdielov. Novela je účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Povolené je aj skoršie uplatňovanie.

Pokiaľ prechodné ustanovenia v prijatých štandardoch IFRS umožňujú účtovnej jednotke vybrať si, či bude nové štandardy aplikovať prospektívne alebo retrospektívne, Skupina si vyberá možnosť uplatňovať štandardy od dátumu prechodu, vo vzťahu k budúcim obdobiam. Manažment Skupiny neočakáva, že by tieto štandardy významne ovplyvnili konsolidovanú účtovnú zvierku Skupiny.

g) Základ konsolidácie

i. Podnikové kombinácie

Skupina účtuje o podnikových kombináciách metódou akvizície, ak nadobudnutý súbor činností a majetku spĺňa definíciu podniku a kontrola prechádza na Skupinu. Pri určovaní, či je konkrétny súbor činností a majetku podnikom, Skupina posudzuje, či sú súčasťou nadobudnutého súboru majetku a činností aspoň vstupy a vecný proces a či má nadobudnutý súbor schopnosť produkovať výstupy.

Skupina má možnosť použiť „test koncentrácie“ na zjednodušené posúdenie, či nadobudnutý súbor činností a majetku predstavuje podnik alebo nie. Voliteľný test koncentrácie je splnený, ak je v podstate všetka reálna hodnota celého nadobudnutého majetku sústredená v jednej identifikovateľnej položke alebo v Skupine podobných identifikovateľných položiek majetku.

Protihodnota prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje v reálnej hodnote, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt (ku dňu výmeny) majetku prevedeného Skupinou, záväzkov, ktoré Skupine vznikli voči bývalým vlastníkom nadobudnutého subjektu a majetkových nástrojov vydaných Skupinou výmenou za kontrolu nad nadobudnutým subjektom. Náklady spojené s akvizíciou sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase vzniku, okrem prípadov, keď sa týkajú emisie dlhových alebo majetkových cenných papierov.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky nadobudnutého subjektu, ktoré spĺňajú kritériá vykazovania podľa štandardu IFRS 3, sa vykazujú v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Goodwill sa oceňuje vo výške rozdielu, o ktorý súčet prevedenej protihodnoty, sumy prípadných podielov bez kontrolného vplyvu v nadobudnutom subjekte a objektívnej hodnoty prípadného predtým vlastneného majetkového podielu nadobúdateľa v nadobudnutom subjekte prevyšuje čistú výšku nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov ku dňu nadobudnutia. Goodwill vznikajúci pri podnikovej kombinácii sa vyказuje ako majetok a neodpisuje sa, ale minimálne raz ročne sa overuje, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Zisk z výhodnej kúpy je predmetom preskúmania manažmentom ku dňu nadobudnutia, ktorým sa overuje, či sa všetok nadobudnutý majetok a prevzaté záväzky správne identifikovali a správne ocenili. Celá suma zisku z výhodnej kúpy sa po prehodnotení účtuje do výsledku hospodárenia ku dňu nadobudnutia.

Ak sa podniková kombinácia realizuje postupne, predtým vlastnené podiely Skupiny v nadobudnutom subjekte sa precenia na reálnu hodnotu k dátumu nadobudnutia (t.j. k dátumu, kedy Skupina získala kontrolu) a prípadný výsledný zisk alebo strata sa účtuje do výsledku hospodárenia.

ii. *Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou*

Akvizície podnikov pod spoločnou kontrolou sa účtujú použitím akvizičnej metódy (pozri účtovnú zásadu pod písm. g) bod i)), ale s tým, že prípadný zisk alebo strata by sa mali vykázat' priamo vo vlastnom imaní.

iii. *Dcérske spoločnosti*

Dcérske spoločnosti sú účtovné jednotky ovládané Skupinou. Skupina účtovnú jednotku ovláda (má v nej kontrolný vplyv), ak jej plynú alebo má práva na variabilné výnosy zo svojej účasti v účtovnej jednotke a má schopnosť ovplyvňovať tieto výnosy prostredníctvom svojich právomocí v účtovnej jednotke. Účtovné zvierky dcérskych spoločností sa zahŕňajú do konsolidovanej účtovnej zvierky odo dňa vzniku až do dňa zániku kontrolného vplyvu.

iv. *Spoločné podniky*

Spoločný podnik predstavuje subjekt, ktorý Skupina spoločne ovláda (má v ňom spoločný kontrolný vplyv), pričom má práva na čistý majetok, ktorý zo subjektu plynie, ale nemá práva na majetok tohto subjektu, ani povinnosť znášať jeho záväzky. Podiely v spoločnom podniku sa vykazujú metódou vlastného imania. Na začiatku sa vykazujú v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa v konsolidovanej účtovnej zavierke uvádza podiel Skupiny na výsledku hospodárenia a na ostatných súčastiach komplexného výsledku za investície vykazované metódou vlastného imania až do dátumu zániku spoločného kontrolného vplyvu. Ak podiel Skupiny na stratách presiahne účtovnú hodnotu spoločného podniku, účtovná hodnota sa zníži na nulu a vykazovanie ďalších strát sa preruší, okrem prípadov, keď Skupine vzniknú záväzky v súvislosti so spoločným podnikom.

v. *Podiely bez kontrolného vplyvu*

Akýkoľvek podiel bez kontrolného vplyvu v nadobudnutom subjekte sa oceňuje ako pomerný podiel na identifikovateľnom čistom majetku nadobudnutého subjektu pripadajúci na podiel bez kontrolného vplyvu k dátumu nadobudnutia. Zmeny v podiele Skupiny v dcérskej spoločnosti, ktoré nevedú k strate kontrolného vplyvu, sa účtujú ako transakcie s vlastným imaním.

vi. *Strata kontrolného vplyvu*

Pri strate kontrolného vplyvu Skupina odúčtuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, všetky podiely bez kontrolného vplyvu a ostatné súčasti vlastného imania súvisiace s dcérskou spoločnosťou. Prípadný kladný alebo záporný zostatok vyplývajúci zo straty kontrolného vplyvu sa účtuje do výsledku hospodárenia. Ak si Skupina ponechá nejaký podiel v predchádzajúcej dcérskej spoločnosti, tento podiel sa ocení v reálnej hodnote k dátumu straty kontrolného vplyvu. Následne sa o nej účtuje ako o investícii vykazovanej metódou vlastného imania alebo ako o finančnom majetku vykazovanom v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku – v závislosti od rozsahu zachovaného vplyvu.

vii. *Rozsah konsolidácie*

Do konsolidácie za rok končiaci sa 31. decembra 2021 je zahrnutých 49 účtovných jednotiek Skupiny (31. decembra 2020:

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

49 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky plne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoje ročné účtovné závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2021. Účtovné jednotky Skupiny sú uvedené v poznámke 41 – Účtovné jednotky Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

viii. Transakcie eliminované pri konsolidácii

Zostatky a transakcie v rámci Skupiny a všetky nerealizované zisky a straty vyplývajúce z transakcií v rámci Skupiny sa pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej zvierky eliminujú. Nerealizované zisky z transakcií so spoločne ovládanými subjektmi sa eliminujú voči investícii v rozsahu podielu Skupiny v danom podniku. Nerealizované straty sa eliminujú rovnakým spôsobom ako nerealizované zisky, ale len do výšky spätne získateľnej sumy.

ix. Daňový vplyv zahrnutia konsolidovaných rezerv dcérskych spoločností

Konsolidovaná účtovná zvierka nezahŕňa daňové vplyvy, ktoré by mohli vyplývať z prevodu konsolidovaných rezerv dcérskych spoločností na účty materskej spoločnosti, pretože v dohľadnej budúcnosti sa neočakáva žiadne rozdelenie zisku nezdaneného pri zdroji a Skupina predpokladá, že každá konsolidovaná dcérska spoločnosť použije tieto rezervy ako vlastné zdroje financovania.

x. Zjednotenie účtovných zásad

Účtovné zásady a postupy uplatňované konsolidovanými dcérskymi spoločnosťami a investičnými účtovnými jednotkami vykazovanými metódou vlastného imania v ich účtovných zvierkach sa v rámci konsolidácie zjednotili a sú v súlade s princípmi aplikovanými materskou spoločnosťou.

h) Cudzía mena

i. Transakcie v cudzej mene

Položky zahrnuté v účtovnej zvierke jednotlivých účtovných jednotiek Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom daná účtovná jednotka pôsobí (funkčná mena).

Transakcie v cudzích menách sa prepočítavajú na príslušnú funkčnú menu spoločností Skupiny výmenným kurzom platným ku dňu transakcie. Peňažný majetok a záväzky v cudzích menách sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka. Nepeňažný majetok a záväzky v cudzích menách, ktoré sú ocenené v historických cenách, sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným ku dňu transakcie. Nepeňažný majetok a záväzky v cudzích menách, ktoré sú ocenené v reálnej hodnote, sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným ku dňu stanovenia reálnej hodnoty.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri prepočte sa účtujú do výsledku hospodárenia.

ii. Účtovné zvierky zahraničných subjektov

Konsolidovaná účtovná zvierka je zostavená v eurách, ktoré sú prezentačnou menou Skupiny.

Majetok a záväzky zahraničných subjektov vrátane goodwillu a úprav reálnej hodnoty vznikajúcich pri konsolidácii sa prepočítavajú na eurá výmenným kurzom platným ku dňu výkazu o finančnej situácii. Výnosy a náklady zahraničných subjektov sa prepočítavajú na eurá výmenným kurzom platným ku dňu transakcie.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri prevode sa vykazujú priamo v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Na prepočet sa používajú výmenné kurzy Európskej centrálnej banky.

V prípade predaja zahraničného subjektu ako celku alebo jeho čiastočného predaja, ktorým dôjde k strate kontrolného vplyvu, spoločného kontrolného vplyvu alebo podstatného vplyvu, kumulatívna suma rezervy na kurzové rozdiely súvisiace s týmto zahraničným subjektom sa prevedie do výsledku hospodárenia.

i) Finančné nástroje

i. Klasifikácia

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Finančný majetok

Skupina člení finančný majetok na majetok následne ocenený v amortizovanej obstarávacej cene, majetok ocenený v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (dlhové investície alebo kapitálové investície) a majetok ocenený v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia, a to na základe nasledujúcich dvoch aspektov:

- obchodný model Skupiny pre riadenie finančného majetku,
- zmluvné charakteristiky daného finančného aktíva z hľadiska peňažných tokov.

Finančný majetok – posúdenie obchodného modelu

Skupina posudzuje cieľ obchodného modelu, v rámci ktorého je finančný majetok držaný. Posudzujú sa tieto informácie:

- a) stanovené zásady a ciele pre daný finančný majetok a ich uplatňovanie v praxi. Patrí sem hodnotenie, či sa stratégia manažmentu zameriava na dosahovanie výnosov zo zmluvných úrokov, udržiavanie určitého profilu úrokových sadzieb, zosúladenie trvania finančného majetku s trvaním prípadných súvisiacich záväzkov alebo očakávaných peňažných tokov, alebo realizovanie peňažných tokov prostredníctvom predaja majetku,
- b) spôsob hodnotenia výkonnosti finančného majetku a jej vykazovania manažmentu Skupiny,
- c) riziká, ktoré ovplyvňujú výkonnosť obchodného modelu (a finančného majetku držaného v rámci tohto obchodného modelu) a spôsob riadenia týchto rizík,
- d) spôsob odmeňovania manažérov podniku – napr. či je odmeňovanie založené na reálnej hodnote spravovaného majetku alebo na inkase zmluvných peňažných tokov a
- e) frekvencia, objem a načasovanie predajov finančného majetku v predchádzajúcich obdobiach, dôvody týchto predajov a očakávania týkajúce sa budúcej obchodnej činnosti

Finančný majetok – posúdenie, či zmluvné peňažné toky predstavujú výlučne platby istiny a úrokov

Na účely tohto posúdenia je „istina“ definovaná ako reálna hodnota finančného majetku pri prvotnom vykázaní. „Úrok“ je definovaný ako protihodnota za časovú hodnotu peňazí a za úverové riziko spojené s príslušnou sumou istiny, ktorá zostáva počas určitého časového obdobia nesplatená a za ostatné základné riziká a náklady spojené s poskytovaním úverov (napr. riziko likvidity a administratívne náklady), ako aj zisková marža.

Pri posudzovaní, či zmluvné peňažné toky predstavujú iba platby istiny a úrokov, Skupina zohľadňuje zmluvné podmienky daného nástroja. Pri tom sa posudzuje, či finančný majetok obsahuje zmluvnú podmienku, ktorá by mohla zmeniť načasovanie alebo výšku zmluvných peňažných tokov tak, že by táto podmienka nebola splnená. Pri tomto posudzovaní Skupina zohľadňuje:

- a) podmienené udalosti, ktoré by zmenili výšku alebo načasovanie peňažných tokov,
- b) podmienky, ktoré môžu upraviť zmluvnú kupónovú sadzbu vrátane podmienok týkajúcich sa variabilnej sadzby,
- c) podmienky týkajúce sa platby vopred a predĺženia termínov a
- d) podmienky, ktoré obmedzujú nárok Skupiny na peňažné toky z určeného majetku (napr. podmienky vylučujúce možnosť regresu).

Finančný majetok v amortizovanej obstarávacej cene

Finančný majetok sa oceňuje v amortizovanej obstarávacej cene, ak sú splnené tieto dve podmienky:

- a) finančný majetok je držaný v rámci obchodného modelu zameraného na držbu finančného majetku s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a
- b) podľa zmluvných podmienok z finančného majetku plynú k určitým termínom peňažné toky, ktoré sú výlučne platbami istiny a úrokov z nesplatennej sumy istiny.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sa tento majetok vykazuje ako pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky, úvery a zálohové platby, finančné nástroje a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Finančný majetok ocenený v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku

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

- a) finančný majetok je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľ sa dosahuje inkasovaním zmluvných peňažných tokov a predajom finančného majetku a
- b) podľa zmluvných podmienok z finančného majetku plynú k určitým termínom peňažné toky, ktoré sú výlučne platbami istiny a úrokov z nesplatenj sumy istiny.

Pri investíciách do majetkových nástrojov (akciových cenných papierov), ktoré nie sú určené na obchodovanie a ktoré by sa inak oceňovali v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia, Skupina uplatňuje možnosť pri prvotnom vykázaní sa neodvolateľne rozhodnúť, že následné zmeny reálnej hodnoty (vrátane kurzových ziskov a strát) bude vykazovať v ostatných súčastiach komplexného výsledku.

Tento majetok je vykázaný vo výkaze o finančnej situácii Skupiny ako finančné nástroje.

Finančný majetok ocenený v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia

Všetok finančný majetok, ktorý nie je zaradený ako ocenený v amortizovanej obstarávacej cene alebo v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, ako je uvedené vyššie, sa oceňuje v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia. Skupina môže pri prvotnom vykázaní neodvolateľne označiť finančný majetok, ktorý inak spĺňa požiadavky na ocenenie v amortizovanej obstarávacej cene alebo v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, ako majetok ocenený v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia, ak sa tým odstráni alebo výrazne zníži účtovný nesúlad, ktorý by inak vznikol.

Klasifikácia finančného majetku sa po prvotnom vykázaní nemení, pokiaľ Skupina nezmení svoj obchodný model pre riadenie finančného majetku. V takom prípade sa v prvý deň prvého účtovného obdobia nasledujúceho po zmene obchodného modelu vykoná preklasifikovanie všetkého dotknutého finančného majetku.

Finančné záväzky

Finančné záväzky Skupiny sa zaraďujú do jednej z nasledujúcich kategórií: *finančné záväzky ocenené v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia* a *finančné záväzky ocenené v amortizovaných nákladoch*.

Finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene sú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vykázane ako vydané dlhopisy, úvery a výpožičky, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky.

Finančné záväzky ocenené v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia predstavujú derivátové finančné nástroje a v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii sa vykazujú ako ostatné záväzky.

ii. **Prvotné vykázanie**

Skupina vykazuje finančný majetok ocenený v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku ku dňu transakcie.

Finančný majetok ocenený v amortizovanej obstarávacej cene sa vykazuje v deň, keď ho Skupina nadobudne.

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú v deň obchodovania.

iii. **Oceňovanie**

Finančný majetok

Finančný majetok ocenený v amortizovanej obstarávacej cene sa prvotne vykazuje v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa oceňuje v amortizovanej obstarávacej cene určenej metódou efektívnej úrokovej miery, s odpočítaním strát zo zníženia hodnoty (určenej pomocou modelu očakávaných úverových strát). Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa prvotne oceňujú v transakčnej cene s následným

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

odpočítaním strát zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu pod písm. k)). Úrokové výnosy, kurzové zisky a straty a zníženie hodnoty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Prípadný zisk alebo strata z odúčtovania sa vykazuje vo výsledku hospodárenia.

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Finančný majetok (dlhové investície) ocenený v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku sa prvotne vykazuje v reálnej hodnote. Následne po prvotnom vykázaní sa tento majetok oceňuje v reálnej hodnote a zisky a straty vyplývajúce zo zmien reálnej hodnoty sa vykazujú priamo vo vlastnom imaní v rámci ostatných súčastí komplexného výsledku. Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery, kurzové zisky a straty a zníženie hodnoty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Pri odúčtovaní sa zisky alebo straty kumulované v ostatných súčastiach komplexného výsledku prevedú do výsledku hospodárenia.

Kurzové zisky a straty za majetkové nástroje (akciové cenné papiere) ocenené v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku sa tiež vykazujú priamo vo vlastnom imaní. Zmeny reálnej hodnoty sa nevykazujú vo výsledku hospodárenia v čase predaja a zisk alebo strata z predaja sa taktiež vykazuje vo výsledku hospodárenia, ale v ostatných súčastiach komplexného výsledku. Pri predaji sa zisky a straty môžu preklasifikovať v rámci vlastného imania z rezervy na precenenie do nerozdeleného zisku/neuhradenej straty. Vo výsledku hospodárenia za účtovné obdobie sa vykazujú iba dividendy.

Finančný majetok ocenený v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia sa prvotne oceňuje v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa tento majetok následne oceňuje v reálnej hodnote a čisté zisky a straty vrátane prípadných úrokov alebo dividend sa vykazujú vo výsledku hospodárenia.

Finančné záväzky

Finančné záväzky ocenené v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia

Derivátové nástroje sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v reálnej hodnote. Všetky priamo priraditeľné transakčné náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Po prvotnom vykázaní sa derivátové nástroje oceňujú v reálnej hodnote a jej zmeny sa vo všeobecnosti vykazujú vo výsledku hospodárenia.

Finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene

Tieto záväzky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v reálnej hodnote, pričom prvotná hodnota je upravená aj o transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovaných obstarávacích cenách s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pri oceňovaní amortizovanej hodnoty sa akýkoľvek rozdiel medzi obstarávacou cenou a hodnotou spätného odkúpenia vykazuje vo výsledku hospodárenia počas obdobia záväzku na základe efektívnej úrokovej miery.

iv. Zásady oceňovania v reálnej hodnote

Reálna hodnota finančných nástrojov je založená na ich kótovanej trhovej cene ku dňu, ku ktorému sa zostavuje výkaz finančnej situácie, bez odpočítania transakčných nákladov. Ak kótovaná trhovú cenu nie je k dispozícii, reálnu hodnotu nástroja odhadne manažment pomocou oceňovacích modelov alebo techník na báze diskontovaných peňažných tokov.

Ak sa používajú techniky na báze diskontovaných peňažných tokov, odhadované budúce peňažné toky sú založené na najlepších odhadoch manažmentu a diskontná sadzba je trhovú sadzba platná pre nástroj s podobnými podmienkami ku dňu, ku ktorému sa zostavuje výkaz finančnej situácie. Ak sa používajú oceňovacie modely, vstupy sú založené na trhových ukazovateľoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje výkaz finančnej situácie.

v. Započítavanie

Finančný majetok a pasíva sa vzájomne započítavajú a v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii sa vykazuje len čistá výsledná suma, pokiaľ má Skupina zákonne vymožitelné právo vykonať zápočet vykázaných súm a pokiaľ sa transakcie majú vyrovnať v čistej výške, alebo sa má uvoľnenie majetku a vyrovnanie záväzku vykonať súbežne.

vi. Odúčtovanie

Finančný majetok sa odúčtuje, keď Skupina stratí kontrolný vplyv na zmluvné práva, ktoré príslušný majetok tvoria. Takáto situácia nastáva pri realizovaní, zániku alebo vzdaní sa práv.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

Finančný záväzok sa odúčtuje, keď zmluvné záväzky Skupiny zaniknú, sú splnené alebo sa zrušia.

vii. *Derivátové finančné nástroje a účtovanie o zabezpečení*

Skupina má v držbe derivátové finančné nástroje určené na zabezpečenie svojich menových a úrokových rizík.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Deriváty sa účtujú ako majetok, ak je ich reálna hodnota kladná a ako pasíva, ak je ich reálna hodnota záporná.

Skupina označuje určité deriváty ako zabezpečovacie nástroje na zabezpečenie rizík vyplývajúcich z variability peňažných tokov spojených s vysoko pravdepodobnými očakávanými transakciami spôsobenej zmenami úrokových sadzieb.

Pri vzniku určených zabezpečovacích vzťahov Skupina zdokumentuje cieľ riadenia rizík a stratégiu realizácie zabezpečenia. Skupina tiež dokumentuje ekonomický vzťah medzi zabezpečovanou položkou a zabezpečovacím nástrojom vrátane toho, či sa očakáva, že sa zmeny v peňažných tokoch zabezpečovanej položky a zabezpečovacieho nástroja navzájom vykompenzujú.

Zabezpečenie peňažných tokov

Ak je derivát určený ako nástroj na zabezpečenie peňažných tokov, efektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu sa vykazuje v ostatných súčastiach komplexného výsledku a kumuluje sa v rezerve na zabezpečenie. Efektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu, ktorá sa vykazuje v ostatných súčastiach komplexného výsledku, je obmedzená len na kumulatívnu zmenu reálnej hodnoty zabezpečovanej položky stanovenú na základe súčasnej hodnoty od začiatku zabezpečenia. Celá prípadná neefektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu sa ihneď vykáže vo výsledku hospodárenia.

Suma kumulovaná vo vlastnom imaní sa ponechá v ostatných súčastiach komplexného výsledku a prevedie sa do výsledku hospodárenia v rovnakom období alebo obdobiach, počas ktorých očakávané budúce peňažné toky ovplyvňujú výsledok hospodárenia.

Ak zabezpečenie už nespĺňa kritériá účtovania o zabezpečení alebo sa zabezpečovací nástroj predá, uplynie alebo sa ukončí jeho platnosť alebo sa uplatní, účtovanie o zabezpečení sa prospektívne ukončí. Pri ukončení účtovania o zabezpečení peňažných tokov sa suma kumulovaná v rezerve na zabezpečenie, ponecháva vo vlastnom imaní, kým sa neprevedie do výsledku hospodárenia, a to v rovnakom období alebo obdobiach, kedy očakávané budúce peňažné toky ovplyvňujú výsledok hospodárenia.

Ak sa už neočakávajú budúce peňažné toky, ktoré sú predmetom zabezpečenia, sumy kumulované vo vlastnom imaní sa ihneď prevedú do výsledku hospodárenia.

j) Zásoby

Nehnutelnosti na obchodovanie predstavujúce zásoby sa oceňujú v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote podľa toho, ktorá je nižšia. Čistá realizovateľná hodnota je odhadovaná predajná cena pri bežnom podnikaní znížená o odhadované náklady na dokončenie a predajné náklady.

Nedokončené stavby (nehnutelnosti na obchodovanie) sa vykazujú vo výrobných nákladoch. Výrobné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdové náklady a ostatné priame náklady) a časť režijných nákladov, ktorá je priamo priraditeľná k výstavbe obchodných nehnuteľností (výrobná réžia).

Nakúpený majetok na obchodovanie a nehnuteľný majetok určený na súčasný predaj alebo budúcu výstavbu sa oceňuje v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa kúpnu cenu a ostatné priamo priraditeľné náklady vynaložené na obstaranie nehnuteľností na dané miesto a ich uvedenie do daného stavu. Zásoby podobného charakteru iné ako nehnuteľností na obchodovanie sa oceňujú metódou váženého aritmetického priemeru.

k) Zníženie hodnoty

Finančný majetok

Skupina vykazuje opravné položky na očakávané úverové straty (ďalej len „ECL“) pri:

- finančnom majetku ocenenom v amortizovanej obstarávacej cene,
- investíciách do dlhových nástrojov ocenených v reálnej hodnote cez ostaté súčasti komplexného výsledku (FVOCI) a
- zmluvnom majetku.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Skupina účtuje opravné položky vo výške ECL za celú životnosť, s výnimkou dlhodobých úverov a bankových zostatkov, pri ktorých sa úverové riziko (t.j. riziko zlyhania v priebehu očakávanej životnosti finančného nástroja) od prvotného vykázania výrazne nezvýšilo, pre ktoré sa účtujú vo výške 12-mesačných ECL.

Opravné položky k pohľadávkam z obchodného styku a k zmluvnému majetku sa vždy účtujú vo výške ECL za celú životnosť.

Pri posudzovaní, či sa úverové riziko finančného aktíva od prvotného vykázania výrazne nezvýšilo a pri odhadovaní ECL Skupina zohľadňuje racionálne a podložené relevantné informácie, ktoré sú dostupné bez neprimeraných nákladov alebo úsilia. Patria sem kvantitatívne aj kvalitatívne informácie a analýzy založené na historických skúsenostiach Skupiny a na informovanom posúdení úverovej bonity a vrátane výhľadových informácií.

Skupina považuje úverové riziko finančného majetku za výrazne zvýšené, ak je aktívum viac ako 30 dní po splatnosti.

Podľa Skupiny zlyhanie finančného majetku nastáva, keď:

- a) je nepravdepodobné, že dlžník splatí svoje úverové záväzky voči Skupine v plnej výške bez toho, aby Skupina uskutočnila kroky, ako je realizácia zabezpečenia (ak existuje), alebo
- b) finančný majetok je viac ako 90 dní po splatnosti.

ECL za celú životnosť predstavujú ECL, ktoré sú výsledkom všetkých možných prípadov zlyhania, ktoré môžu nastať počas očakávanej životnosti finančného nástroja.

12-mesačné ECL predstavujú tú časť ECL, ktoré sú výsledkom prípadov zlyhania, ktoré môžu nastať do 12 mesiacov odo dňa vykázania (alebo počas príslušného kratšieho obdobia, ak je očakávaná životnosť nástroja kratšia ako 12 mesiacov).

Maximálne obdobie zohľadnené pri odhade ECL je maximálne zmluvné obdobie, počas ktorého je Skupina vystavená úverovému riziku.

Stanovenie ECL

ECL predstavujú odhad úverových strát vážený podľa pravdepodobnosti vzniku. Úverové straty sa stanovujú ako súčasná hodnota všetkých peňažných schodkov (t.j. rozdielov medzi peňažnými tokmi splatnými účtovnej jednotke podľa zmluvy a peňažnými tokmi, ktorých skutočný príjem Skupina očakáva).

ECL sa diskontujú efektívnou úrokovou mierou finančného majetku.

Úverovo znehodnotený finančný majetok

Ku každému dňu vykázania Skupina posudzuje, či sa neznížila hodnota finančného majetku vykazaného v amortizovanej obstarávacej cene a dlhových cenných papierov ocenených v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku. Finančný majetok sa považuje za „znehodnotený“, ak došlo k jednej alebo viacerým udalostiam, ktoré majú nepriaznivý dopad na odhadované budúce peňažné toky z finančného aktíva.

Dôkazom úverového znehodnotenia finančného majetku sú tieto pozorovateľné údaje:

- a) významné finančné ťažkosti dlžníka alebo emitenta,
- b) porušenie zmluvy, napríklad nespĺnenie záväzku alebo omeškanie o viac ako 90 dní po splatnosti,
- c) reštrukturalizácia úveru alebo zálohovej platby zo strany Skupiny za podmienok, o ktorých by Skupina inak neuvažovala,
- d) pravdepodobnosť, že dlžník vstúpi do konkurzu alebo inej finančnej reorganizácie alebo
- e) zánik aktívneho trhu s cenným papierom v dôsledku finančných ťažkostí.

Štádiá znehodnotenia úverov

1. štádium – ECL v deň poskytnutia alebo kúpy úveru (12-mesačné ECL). Úrokové výnosy sa počítajú z hrubej účtovnej hodnoty úveru (t. j. bez odpočítania ECL),

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

2. štádium – ak sa úverové riziko úveru od prvotného vykázania výrazne zvýšilo a nepovažuje sa za nízke, vykážu sa ECL za celú životnosť. Výpočet úrokových výnosov je rovnaký ako v 1. štádiu.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

3. štádium – keď sa úverové riziko úveru zvýši na úroveň, kedy sa úver považuje za úverovo znehodnotený, úrokové výnosy sa vypočítajú na základe amortizovanej obstarávacej ceny úveru (t.j. hrubej účtovnej hodnoty zníženej o opravnú položku). ECL za celú životnosť sa vykazujú rovnako ako v 2. štádiu.

Prezentácia opravnej položky na ECL vo výkaze o finančnej situácii

Opravné položky k finančnému majetku ocenenému amortizovanou obstarávacou cenou sa odpočítavajú od hrubej účtovnej hodnoty majetku.

Opravná položka sa prehodnocuje ku každému súvahovému dňu.

Odpis

Hrubá účtovná hodnota finančného aktíva sa odpisuje, ak Skupina nemá odôvodnené očakávanie, že finančný majetok ako celok alebo jeho časť získa späť. Skupina individuálne posudzuje načasovanie a výšku odpisov podľa toho, či existuje odôvodnené očakávanie návratnosti. Skupina neočakáva významnú návratnosť odpísanej sumy.

Nefinančný majetok

Účtovná hodnota nefinančného majetku Skupiny okrem zásob (pozri účtovnú zásadu pod písm. j)), investičných nehnuteľností (pozri účtovnú zásadu pod písm. n)), dlhodobého majetku alebo skupiny na vyradenie držanej na predaj (pozri účtovnú zásadu po písm. z)) a odložených daňových pohľadávok (pozri účtovnú zásadu pod písm. u)) sa ku každému súvahovému dňu posudzuje, či existujú objektívne dôkazy zníženia hodnoty. Ak takýto náznak existuje, odhadne sa spätne ziskateľná hodnota majetku.

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý má neurčitú dobu použiteľnosti, nepodlieha odpisovaniu, ale každoročne sa testuje na zníženie hodnoty v rámci príslušnej peňažotvornej jednotky (CGU), ku ktorej patrí.

Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vždy, keď účtovná hodnota majetku alebo jeho CGU presiahne spätne ziskateľnú sumu. Straty zo zníženia hodnoty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Najprv sa priradia na zníženie účtovnej hodnoty prípadného goodwillu patriaceho do danej CGU a následne na zníženie účtovnej hodnoty ostatného majetku v CGU na pomernom základe.

Spätne ziskateľná hodnota majetku je reálna hodnota znížená o náklady na predaj alebo úžitková hodnota podľa toho, ktorá z nich je vyššia. Pri posudzovaní úžitkovej hodnoty sa odhadované budúce peňažné toky diskontujú na súčasnú hodnotu použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové hodnotenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. Pre majetok, ktorý nevytvára do značnej miery nezávislé toky peňažných príjmov, sa spätne ziskateľná suma určuje za peňažotvornú jednotku, ku ktorej majetok patrí.

Straty zo zníženia hodnoty vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa ku každému súvahovému dňu posudzujú, či existujú skutočnosti naznačujúce, že strata sa znížila alebo prestala existovať.

Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa nerozpúšťa.

Straty zo zníženia hodnoty ostatného nefinančného majetku sa rozpustia alebo znížia, existuje skutočnosť naznačujúca, že zníženie hodnoty už nie je opodstatnené a predpoklady použité pri stanovení spätne ziskateľnej hodnoty sa zmenili. Strata zo zníženia hodnoty sa môže rozpustiť alebo znížiť tak, aby účtovná hodnota neprevyšovala účtovnú hodnotu, ktorá by sa určila pri zohľadnení odpisov, keby nebola vykázaná žiadna strata zo zníženia hodnoty. V prípade goodwillu nemožno stratu zo zníženia hodnoty dodatočne znižovať.

1) Dlhodobý hmotný majetok

i. *Vlastný majetok*

Položky dlhodobého hmotného majetku (používané vlastníkom) sa vykazujú v obstarávacej cene zníženej o oprávky (pozri účtovnú zásadu pod písm. l) iii.) a kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu pod písm. k)).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Obstarávacia cena zahŕňa výdavky, ktoré sú priamo priraditeľné k obstaraniu majetku. Obstarávacia cena majetku vytvoreného vlastnou činnosťou zahŕňa materiálové náklady a priame pracovné náklady, prípadné ďalšie náklady priamo súvisiace s uvedením majetku do prevádzkyschopného stavu na určený účel použitia, náklady na demontáž predmetov a ich odstránenie, uvedenie miesta realizácie do riadneho stavu a aktivované náklady na prijaté úvery a výpožičky.

Ak majú súčasti položky dlhodobého hmotného majetku (DHM) rozdielnu dobu použiteľnosti, účtujú sa ako samostatné položky (hlavné komponenty) DHM.

ii. *Následné výdavky*

Následné výdavky sa aktivujú, ak je pravdepodobné, že budú ekonomické úžitky obsiahnuté v príslušnej časti DHM budú plynúť Skupine a ich obstarávacia cena sa dá spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné výdavky vrátane nákladov na opravy a údržbu dlhodobého hmotného majetku sa vykazujú vo výsledku hospodárenia ako náklad v čase vzniku.

iii. *Odpisy*

Odpisy sa vypočítavajú tak, aby sa obstarávacia cena položiek dlhodobého hmotného majetku znížená o ich odhadovanú zostatkovú hodnotu rovnomerne odpisovala počas odhadovanej životnosti, pričom sa vo všeobecnosti vykazujú vo výsledku hospodárenia. Pozemky a budovy, stroje a zariadenia pred dokončením sa neodpisujú. Odhadovaná životnosť je nasledovná:

- Budovy 40 rokov
- Zariadenie, inventár a vybavenie 3 - 8 rokov

Každá súčasť (komponent) položky dlhodobého hmotného majetku, ktorej obstarávacia cena je významná vo vzťahu k celkovej obstarávacej cene tejto položky, sa odpisuje samostatne. Významné súčasti dlhodobého hmotného majetku, ktoré majú podobnú dobu použiteľnosti a metódu odpisovania, sa pri stanovení výšky odpisu zoskupujú.

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

iv. *Zisky a straty pri predaji*

Zisky a straty z vyradenia jednotlivých položiek DHM sa určujú porovnaním čistého výnosu z predaja s účtovnou hodnotou položky a vykazujú sa v čistej výške vo výsledku hospodárenia.

v. *Preradenie do investičných nehnuteľností*

Keď sa účel využívania nehnuteľnosti ako položky dlhodobého hmotného majetku zmení z nehnuteľnosti využívanej vlastníkom na investičnú nehnuteľnosť, preцени sa na reálnu hodnotu a preradí sa do investičných nehnuteľností. Prípadný zisk z precenenia sa vykáže vo výsledku hospodárenia, pokiaľ sa použije na rozpustenie predchádzajúcej straty zo zníženia hodnoty danej nehnuteľnosti, pričom prípadný zostávajúci zisk sa vykáže v ostatných súčastiach komplexného výsledku a prezentuje sa v rezervách na precenenie vo vlastnom imaní. Prípadná strata sa vykáže vo výsledku hospodárenia.

m) Nehmotný majetok

i. *Goodwill a nehmotný majetok nadobudnutý v rámci podnikových kombinácií*

Goodwill predstavuje sumu, o ktorú náklady na nadobudnutie prevyšujú reálnu hodnotu podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutej dcérskej spoločnosti a spoločného podniku k dátumu nadobudnutia.

Goodwill z nadobudnutia dcérskych spoločností je zahrnutý v nehmotnom majetku. Goodwill pri nadobudnutí spoločných podnikov je zahrnutý v účtovnej hodnote investícií do spoločných podnikov.

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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

Zisk z výhodnej kúpy pri akvizícii sa prehodnotí a prípadný prebytok zostávajúci po prehodnotení sa vykáže priamo vo výsledku hospodárenia.

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Zisky a straty z predaja subjektu zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu súvisiaceho s predaným subjektom.

Nehmotný majetok nadobudnutý v rámci podnikovej kombinácie sa vykazuje v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia, ak je oddeliteľný alebo plynie 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 pod písm. k)).

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

ii. *Softvér a iný nehmotný majetok*

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

Doba životnosti je zvyčajne určitá. Nehmotný majetok, ktorý má neurčitú dobu životnosti, sa neodpisuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Jeho životnosť sa na konci každého obdobia prehodnocuje, či udalosti a okolnosti naďalej podporujú neurčitú dobu životnosti.

iii. *Následné výdavky*

Následné výdavky sa aktivujú len vtedy, keď zvyšujú budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v konkrétnom majetku, ku ktorému sa vzťahujú. Všetky ostatné výdavky vrátane výdavkov na interne vytvorený goodwill a značky sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase vzniku.

iv. *Odpisy*

Odpisy nehmotného majetku okrem goodwillu a nehmotného majetku s neurčitou dobou životnosti sú rovnomerné a účtujú sa do výsledku hospodárenia počas odhadovanej doby jeho životnosti od dátumu zaradenia majetku do používania. Odhadovaná životnosť je nasledovná:

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

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

n) **Investičné nehnuteľnosti**

Investičné nehnuteľnosti predstavujú majetok držaný s cieľom generovať príjmy z prenájmu alebo realizovať dlhodobé zvýšenie hodnoty a nepoužívajú sa vo výrobe ani na administratívne účely ani sa nepredávajú v rámci bežnej obchodnej činnosti Skupiny. Investičnými nehnuteľnosťami môžu byť aj pozemky a/alebo budovy alebo ich časti. Pozemky kúpené na výstavbu investičných nehnuteľností sa zaraďujú do investičných nehnuteľností v deň nadobudnutia a následne sa oceňujú v reálnej hodnote.

Investičné nehnuteľnosti sa vykazujú v reálnej hodnote, ktorú určí nezávislý registrovaný odhadca 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 metodík oceňovania, ako sú znalecké posudky a výnosové metódy. Prípadný zisk alebo strata z odúčtovania sa vykazuje vo výsledku hospodárenia.

Existujúce investičné nehnuteľnosti, ktoré sa rekonštruujú za účelom dosiahnutia budúcich príjmov z prenájmu, sa naďalej účtujú ako investičné nehnuteľnosti.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

Nehnutelnosti sa považujú za obstarané v čase, kedy Skupina prevzala významné riziká a úžitky z vlastníctva a za vyradené v čase ich prevodu na kupujúceho. Investičná nehnuteľnosť sa považuje za predanú v čase, keď významné riziká a úžitky prešli na kupujúceho. Pri podmienených výmenách sa predaj vykazuje po splnení všetkých podmienok.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Zisk alebo strata z predaja investičných nehnuteľností sa určuje ako rozdiel medzi čistými výnosmi z predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu predaja. Prípadný zisk alebo strata sa vykazuje vo výsledku hospodárenia.

Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe sa oceňujú reálnou hodnotou, ak sa reálna hodnota považuje za spoľahlivo stanoviteľnú. Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe, ktorých reálnu hodnotu nie je možné spoľahlivo určiť, ale Skupina očakáva, že ich reálnu hodnotu bude možné spoľahlivo určiť po dokončení výstavby, sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu pod písm. k)), až kým sa reálna hodnota dá spoľahlivo stanoviť alebo kým sa výstavba dokončí, podľa toho, čo nastane skôr.

Prijmy z prenájmu investičných nehnuteľností sa účtujú spôsobom uvedeným v účtovnej zásade pod písm. r) bod i).

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

- pri prevode z investičných nehnuteľností do nehnuteľností užívaných vlastníkom započatím jej užívania vlastníkom;
- pri prevode z investičných nehnuteľností do zásob započatím výstavby s cieľom predaja,
- pri prevode z nehnuteľností užívaných vlastníkom do investičných nehnuteľností ukončením užívania vlastníkom,
- pri prevode zo zásob do investičných nehnuteľností započatím operatívneho prenájmu inej osobe.

Keď sa používanie nehnuteľnosti zmení a preradí sa do dlhodobého hmotného majetku alebo do zásob, jej reálna hodnota k dátumu preradenia sa stáva jej obstarávacou cenou pre následné účtovanie.

Pri predaji investičnej nehnuteľnosti predtým zaradenej ako DHM sa všetky súvisiace sumy zahrnuté do rezervy na precenenie prevedú do nerozdeleného zisku.

o) Zmluvné záväzky

Zmluvné záväzky voči zákazníkom predstavujú záväzok Skupiny dodať zákazníkovi tovar alebo služby, za ktoré už Skupina od tohto zákazníka prijala protihodnotu. Zmluvné záväzky sa oceňujú vo výške prijatej protihodnoty. V konsolidovanom výkaze o finančnej situácii sú tieto záväzky vykázané vo výnosoch budúcich období.

p) Rezervy

Rezerva sa vo výkaze o finančnej situácii vykazuje vtedy, keď má Skupina súčasný právny alebo mimozmluvný záväzok v dôsledku minulej udalosti a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný odliv ekonomických úžitkov a príslušná suma sa dá spoľahlivo odhadnúť.

q) Prenájmy

Pri uzavretí zmluvy Skupina posudzuje, či zmluva predstavuje alebo zahŕňa prenájom. Zmluva predstavuje alebo zahŕňa prenájom, ak prenáša právo disponovania s určitým majetkom na určité časové obdobie výmenou za protihodnotu. Na posúdenie, či zmluva prenáša právo disponovania s určitým majetkom, používa Skupina definíciu prenájmu uvedenú v štandarde IFRS 16.

i. V postavení nájomcu

Na začiatku alebo pri úprave zmluvy, ktorá obsahuje komponent prenájmu, Skupina priradí protihodnotu stanovenú v zmluve jednotlivým komponentom prenájmu podľa ich príslušných samostatných cien. Pri prenájme nehnuteľností sa však Skupina rozhodla nevyčleňovať komponenty, ktoré nepredstavujú prenájom a účtovať o komponente prenájmu ako aj o komponente, ktorý nepredstavuje prenájom, ako o jednom prenájme.

Skupina vykazuje majetok s právom používania a záväzok z prenájmu ku dňu začiatku prenájmu. Majetok s právom používania sa prvotne oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa počiatočnú sumu záväzku z prenájmu upravenú o všetky platby za prenájom uskutočnené v deň začatia prenájmu alebo pred ním, plus prípadné počiatočné priame náklady a odhad nákladov na demontáž a odstránenie podkladového majetku alebo na uvedenie tohto majetku alebo miesta, na ktorom sa nachádza, do riadneho stavu, mínus prípadné prijaté stimuly spojené s prenájmom.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Majetok s právom používania sa následne odpisuje rovnomerne odo dňa začiatku do konca doby prenájmu resp. počas doby životnosti podkladového majetku. Okrem toho sa hodnota majetku s právom používania pravidelne znižuje o prípadné straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu pod písm. k)) a upravuje sa o určité precenenia záväzku z prenájmu.

Záväzok z prenájmu sa prvotne oceňuje v súčasnej hodnote platieb za prenájom, ktoré ku dňu začatia prenájmu nie sú zaplatené, diskontovaných implicitnou úrokovou sadzbou prenájmu, prípadne ak sa táto sadzba nedá ľahko určiť, prírastkovou úrokovou sadzbou úverov Skupiny. Skupina určuje prírastkovú úrokovú sadzbu za svoje úvery zisťovaním úrokových sadzieb z rôznych externých zdrojov financovania, pričom vykonáva určité úpravy na premietnutie podmienok prenájmu a typu predmetu prenájmu.

Platby za prenájom zahrnuté do ocenenia záväzku z prenájmu zahŕňajú:

- fixné platby vrátane v podstate fixných platieb,
- variabilné platby za prenájom, ktoré závisia od indexu alebo sadzby a ktoré boli pôvodne vykázané podľa tohto indexu alebo sadzby k dátumu začiatku prenájmu,
- očakávané sumy, ktoré majú byť splatné na základe garantovanej zostatkovej hodnoty a
- realizačnú cenu pri uplatnení možnosti odkúpenia, ak jej uplatnenie Skupina predpokladá s dostatočnou istotou, platby za prenájom za obdobie predĺženia prenájmu pri uplatnení možnosti predĺženia, ak jej uplatnenie Skupina predpokladá s dostatočnou istotou a sankcie za predčasné ukončenie prenájmu, ak si Skupina nie je dostatočne istá, že nedôjde k predčasnému ukončeniu.

Záväzok z prenájmu sa oceňuje v amortizovaných nákladoch s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Precenenie sa vykonáva, ak dôjde k zmene budúcich platieb za prenájom vyplývajúcej zo zmeny indexu alebo sadzby, alebo ak Skupina zmení svoje vyhodnotenie, či si uplatní možnosť odkúpenia, predĺženia alebo ukončenia, alebo ak vznikne revidovaná v podstate fixná platba za prenájom

Pri takomto precenení záväzku z prenájmu sa vykoná zodpovedajúca úprava účtovnej hodnoty majetku s právom používania, alebo sa zúčtuje do výsledku hospodárenia, ak sa účtovná hodnota majetku s právom používania znížila na nulu.

V konsolidovanom výkaze o finančnej situácii Skupina vykazuje majetok s právom používania v rámci dlhodobého hmotného majetku a záväzky z prenájmu v rámci úverov a výpožičiek.

Skupina sa rozhodla nevykazovať majetok s právom používania a záväzky z prenájmu pri prenájme majetku s nízkou hodnotou a pri krátkodobých prenájmoch. Skupina vykazuje platby za prenájom spojené s týmito prenájmi ako náklad rovnomerne počas doby prenájmu.

ii. *V postavení prenajímateľa*

Pri vzniku alebo pri úprave zmluvy, ktorá obsahuje komponent prenájmu, Skupina priradí protihodnotu stanovenú v zmluve jednotlivým komponentom prenájmu podľa ich príslušných samostatných cien.

Ak je Skupina prenajímateľom, pri každom prenájmu na začiatku určuje, či ide o finančný alebo o operatívny prenájom.

Pri klasifikácii prenájmu Skupina celkovo posudzuje, či prenájmom dochádza k preneseniu v podstate všetkých rizík a úžitkov spojených s vlastníctvom podkladového majetku. Ak áno, ide o finančný prenájom; v opačnom prípade je to operatívny prenájom. V rámci tohto posúdenia Skupina zvažuje určité ukazovatele, ako napríklad či prenájom pokrýva významnú časť ekonomickej životnosti majetku.

Ak je Skupina ďalším prenajímateľom, účtuje o svojej účasti na hlavnom prenájmu a na ďalšom prenájmu osobitne. Klasifikáciu prenájmu ako ďalšieho prenájmu posudzuje na základe práva používania majetku vyplývajúceho z hlavného prenájmu, nie na základe podkladového majetku. Ak je ďalší prenájom klasifikovaný ako operatívny prenájom, Skupina vykazuje majetok vo svojej súvahe, a to ako majetok s právom používania v súvislosti s hlavným prenájmom a v prípade, že je ďalší prenájom klasifikovaný ako finančný prenájom, ako pohľadávku z tohto ďalšieho prenájmu. Ak je hlavný

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

prenájom krátkodobý a Skupina si pri ňom uplatňuje vyššie uvedenú výnimku, ďalší prenájom klasifikuje ako operatívny prenájom.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

V prípade ďalšieho prenájmu, ktorého výsledkom je finančný prenájom, nie je dovolené započítať zostávajúci záväzok z prenájmu (z hlavného prenájmu) a pohľadávku z prenájmu (z podnájmu). To isté platí pre výnosy z prenájmu a náklady na prenájom súvisiace s hlavným prenájomom a s ďalším prenájomom toho istého podkladového aktíva.

Ak ku dňu začatia podnájmu ak Skupina nedokáže určiť implicitnú sadzbu ďalšieho prenájmu bez nadmerného úsilia, pri účtovaní o ďalšom prenájme použije diskontnú sadzbu, ktorú používa pri hlavnom prenájme, upravenú o prípadné počiatočné priame náklady spojené s ďalším prenájomom.

Ak zmluva obsahuje komponent prenájmu a aj komponent, ktorý nie je prenájomom, pri priradení zmluvnej protihodnoty Skupina postupuje podľa štandardu IFRS 15.

Pri prenájme Skupina uplatňuje požiadavky na odúčtovanie a zníženie hodnoty podľa štandardu IFRS 9 na čistú investíciu. Skupina ďalej pravidelne prehodnocuje odhadované nezaručené zostatkové hodnoty použité pri výpočte hrubej investície do prenájmu.

Skupina účtuje platby za prenájom prijaté v rámci operatívneho prenájmu ako výnosy z prenájmu (pozri účtovnú zásadu pod písm. r) bod i.)).

r) Výnosy

Skupina vykazuje výnosy v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že jej 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 pod písm. o)).

Doba splatnosti vystavených faktúr je obvykle 30 dní.

Pri vykazovaní nesplnených povinností plnenia Skupina uplatňuje praktický postup, ktorý umožňuje štandard IFRS 15 a nezverejňuje informácie o zmluvách s počiatočnou predpokladanou dobou trvania jeden rok alebo kratšou.

Výnosy Skupiny tvoria predovšetkým výnosy z prenájmov, výnosy z predaja vybudovaných nehnuteľností, poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby, developerské poplatky a výnosy z hotelov.

i. Príjmy z prenájmu

Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností sa vykazujú vo výsledku hospodárenia rovnomerne počas doby prenájmu. Príjmy z prenájmu sa znižujú o celkové náklady na stimuly (napr. obdobia oslobodenia od nájomného alebo príspevkov prenajímateľa na náklady nájomcu na presťahovanie), ktoré sa rovnomerne vykazujú počas doby prenájmu.

ii. Výnosy z predaja nehnuteľností

Výnosy z predaja postavených nehnuteľností určených na obchodovanie sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase prechodu významných rizík a úžitkov spojených s vlastníctvom na kupujúceho. Výnosy sa nevykazujú, ak existujú významné neistoty ohľadne úhrady splatnej protihodnoty, súvisiacich nákladov alebo možného vrátenia nehnuteľnosti.

iii. Poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby

Poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby a iné úhrady predstavujú príjmy z poplatkov za služby a priame náhrady nákladov spolu so všetkými účtovateľnými poplatkami za poradenstvo, správu a servis. Ostatné priame náhrady nákladov sú prefakturované, takže sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čistej výške.

Výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase ich poskytnutia.

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)**iv. Odmeny za developerské služby**

Odmeny za developerské služby sú odmeny spojené s poskytovaním služieb v súvislosti s developerskými projektmi. Skupina poskytuje služby pre rôzne štádiá developerských projektov. Existujú dva druhy odmien. Fixné odmeny viazané na obdobie a odmeny viazané na dosiahnutie míľnikov projektu. Fixné odmeny za developerské služby sa vykazujú vo výsledku hospodárenia rovnomerne počas daného obdobia. Ostatné odmeny za developerské služby sa vykazujú vo výsledku hospodárenia k dátumu dosiahnutia míľnikov.

v. Výnosy z hotelov

Výnosy z hotelov zahŕňajú najmä výnosy z ubytovacích a reštauračných zariadení a vykazujú sa vo výsledku hospodárenia v čase 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 výsledku hospodárenia v čase prechodu významných rizík a úžitkov spojených s vlastníctvom na kupujúceho. Ostatné výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase vzniku. Tržby sa znižujú o zľavy a zníženie cien (rabaty, bonusy a pod.).

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

Produkty a služby	Povaha, načasovanie splnenia povinnosti plniť a dôležité platobné podmienky
<i>Nehnutelnosti určené na obchodovanie</i>	Skupina vykazuje výnosy vtedy, keď významné riziká a úžitky vyplývajúce z vlastníctva prejdú na kupujúceho. Zvyčajne k tomu dochádza po zápise do katastra nehnuteľností alebo po prevzatí nehnuteľnosti kupujúcim, podľa toho, čo nastane skôr. Kupujúci najprv zaplatí zálohovú platbu a následne po vydaní kolaudačného rozhodnutia doplatí zostatok ceny nehnuteľnosti. V určitých prípadoch omeškania s výstavbou nehnuteľnosti má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť.
<i>Odmeny za developerské služby a iné poradenské služby</i>	Skupina vykazuje výnosy zo zmluvných odmien s fixnou sadzbou za určené obdobie rovnomerne počas doby trvania zmluvy. Služby sa účtujú mesačne. V prípade zmlúv s odmenami viazanými na míľniky projektu Skupina vykazuje výnosy po dosiahnutí míľnika. Vtedy sa služby aj účtujú. Míľniky sú stavebného charakteru (napr. územné rozhodnutie, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) alebo súvisiace s predajom a obsadením nehnuteľností. Zmluva predstavuje jeden základný záväzok rozdelený do míľnikov.
<i>Služby správy nehnuteľností</i>	Skupina vykazuje výnosy z poskytnutých služieb priebežne. Služby správy nehnuteľností sa účtujú a uhrádzajú mesačne alebo štvrťročne.
<i>Hotelové služby</i>	Skupina vykazuje výnosy z poskytnutých služieb priebežne. Výnosy sa znižujú o zľavy a zníženie cien.

s) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti zahŕňajú náklady na opravy a údržbu, energie, nájomné, administratívne náklady spojené s investičnými nehnuteľnosťami a ostatné náklady súvisiace s prevádzkou budov.

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase vzniku.

t) Finančné výnosy a finančné náklady

Finančné výnosy/(náklady) predstavujú výnosy/(náklady) súvisiace s finančným majetkom a záväzkami.

Úrokové výnosy sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase vzniku metódou efektívnej úrokovej miery.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Nákladové úroky z úverov a výpožičiek a straty zo zníženia hodnoty finančného majetku sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Náklady na prijaté úvery a výpožičky, ktoré sú priamo priraditeľné k nadobudnutiu, výstavbe alebo výrobe príslušného majetku, sú zahrnuté v obstarávacej cene tohto majetku. Tieto náklady na prijaté úvery a výpožičky sa aktivujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak je pravdepodobné, že prinesú účtovnej jednotke budúce ekonomické úžitky a dajú sa spoľahlivo vyčíslieť. Náklady na prijaté úvery a výpožičky, ktoré nie sú priamo priraditeľné k nadobudnutiu, výstavbe alebo výrobe príslušného majetku, sa vykazujú vo výsledku hospodárenia použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Zisky a straty v cudzej mene sa vykazujú na netto báze.

Zmeny v reálnej hodnote derivátových finančných nástrojov sa vykazujú v čistom výsledku hospodárenia ako zisk/(strata) z finančných nástrojov.

u) Daň z príjmov

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň. Daň z príjmov sa vyazuje vo výsledku hospodárenia, okrem prípadov, keď sa vzťahuje na položky vykázané priamo v ostatných súčiastiach komplexného výsledku, kedy je vykázaná v týchto ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Splatná daň predstavuje očakávaný daňový záväzok zo zdaniteľných príjmov za účtovné obdobie pri uplatnení daňových sadzieb platných alebo v podstate platných ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka a prípadné úpravy daňového záväzku za predchádzajúce obdobia.

Odložená daň sa účtuje súvahovou metódou, pričom sa zohľadňujú dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného výkazníctva a hodnotami použitými na daňové účely. Nasledujúce dočasné rozdiely sa nezohľadňujú: prvotné vykázanie majetku alebo záväzkov v transakcii, ktorá nie je podnikovou kombináciou a ktorá neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu a rozdiely týkajúce sa investícií do dcérskych spoločností a do spoločne ovládaných subjektov, pokiaľ je pravdepodobné, že sa v dohľadnej dobe nerozpustia, keďže materská spoločnosť má možnosť ovplyvňovať ich rozpustenie. Okrem toho sa odložená daň nevyazuje pri zdaniteľných dočasných rozdieloch vznikajúcich pri prvotnom vykázaní goodwillu. Odložená daň sa oceňuje podľa predpokladaných daňových sadzieb, ktoré sa zrejme použijú na dočasné rozdiely pri rozpustení na základe legislatívy platnej alebo v podstate platnej ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítavajú, ak existuje zákonné právo na započítanie splatných daňových záväzkov a pohľadávok a ak sa týkajú daní z príjmov vymeraných tým istým daňovým úradom tomu istému daňovému subjektu, prípadne sú vymerané rôznym daňovým subjektom, ale účelom vymerania je vyrovnanie splatných daňových záväzkov a pohľadávok na čistom základe, alebo sa takto vymerané daňové pohľadávky a záväzky majú realizovať súčasne.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje vtedy, keď je pravdepodobné, že v budúcnosti bude k dispozícii zdaniteľný zisk, voči ktorému sa dočasný rozdiel bude môcť započítať. Odložená daňová pohľadávka sa prehodnocuje ku každému dňu vykazovania a zodpovedajúco sa znižuje, ak už nie je pravdepodobné, že sa súvisiaca daňová úľava bude realizovať.

v) Základné imanie

Kmeňové a prioritné akcie sa považujú za vlastné imanie. Rozdiel medzi reálnou hodnotou protihodnoty prijatej Spoločnosťou a nominálnou hodnotou emitovaného základného imania sa účtuje na účet emisného ážia.

Prioritný akciový kapitál sa považuje za vlastné imanie, pokiaľ nie je možnosť spätného odkúpenia, alebo ak je možnosť spätného odkúpenia len na základe rozhodnutia spoločnosti, pričom akékoľvek dividendy sa vyplácajú na základe uváženia spoločnosti. Dividendy z týchto akcií sa vykazujú ako rozdelenie zisku v rámci vlastného imania na základe schválenia akcionármi spoločnosti.

w) Dividendy

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

2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

x) Prevádzkové segmenty

Prevádzkový segment je zložka účtovnej jednotky: ktorá sa zaoberá podnikateľskou činnosťou, z ktorej jej môžu plynúť výnosy a vznikajú náklady (vrátane výnosov a nákladov spojených s transakciami s inými zložkami tej istej účtovnej jednotky), ktorej prevádzkové výsledky pravidelne kontroluje prevádzkový riaditeľ účtovnej jednotky s právomocou rozhodovať o zdrojoch, ktoré sa majú segmentu prideliť a posudzovať jeho výkony a za ktorú sú dostupné samostatné finančné údaje.

Prevádzkové segmenty pravidelne kontroluje prevádzkový riaditeľ s právomocou rozhodovať o zdrojoch, ktoré sa majú segmentom prideliť a posudzovať ich výkony. Skupina vykazuje informácie o výnosoch z jej produktov alebo služieb (alebo skupín podobných produktov a služieb), o krajinách, z ktorých jej plynú výnosy a v ktorých vlastní majetok a o hlavných zákazníkoch. V prípade prezentácie informácií podľa geografických segmentov sa výnosy vykazujú na základe geografickej polohy zákazníkov. Majetok sa vykazuje na základe geografickej polohy majetku. Bližšie informácie sú uvedené v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

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

y) Odhad reálnych hodnôt

V nasledujúcom texte sú zhrnuté hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadovaní reálnych hodnôt finančných nástrojov uvedených v Poznámke 35 – Informácie o reálnej hodnote.

i. Pôžičky a zálohové platby zákazníkom

Reálna hodnota sa stanovuje na základe diskontovaných očakávaných budúcich tokov istín a úrokov. Očakávané budúce peňažné toky sa odhadujú s ohľadom na úverové riziko a prípadné skutočnosti naznačujúce zníženie hodnoty. Odhadované reálne hodnoty pôžičiek odrážajú zmeny stavu pôžičiek od poskytnutia a v prípade pôžičiek s fixnou úrokovou sadzbou aj zmeny úrokových sadzieb.

ii. Úvery a výpožičky

V prípade úverov a výpožičiek bez stanovenej splatnosti sa reálnou hodnotou rozumie suma splatná na požiadanie ku dňu, ku ktorému sa zostavuje výkaz finančnej situácie. Odhadovaná reálna hodnota úverov a výpožičiek s pevne stanovenou splatnosťou je založená na diskontovaných peňažných tokoch s použitím sadzieb v súčasnosti ponúkaných pre úvery a výpožičky s podobným rizikom a zostávajúcou dobou splatnosti.

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

Pri pohľadávkach/záväzkoch a finančnom majetku/záväzkoch sa predpokladá, že nominálna hodnota odráža reálnu hodnotu.

z) Neobežný majetok a skupiny na vyradenie držané na predaj

Neobežný majetok alebo skupiny majetku a záväzkov na vyradenie sa považujú za držané na predaj, ak je vysoko pravdepodobné, že návratnosť prostriedkov sa dosiahne skôr predajom a nie ďalším používaním.

Bezprostredne pred zaradením ako držané na predaj sa príslušné položky majetku alebo súčasti skupiny na vyradenie preceňujú v súlade s účtovnými zásadami Skupiny. Následne sa tento majetok alebo skupina na vyradenie vykazuje v účtovnej hodnote alebo v reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj podľa toho, ktorá je nižšia. Prípadná strata zo zníženia hodnoty skupiny na vyradenie sa najskôr začítuje do goodwillu a potom do ostatného majetku a záväzkov na pomernom základe, ale s tým, že žiadna strata sa neúčtuje do zásob, finančného majetku, odložených daňových pohľadávok ani investičných nehnuteľností, ktoré sa oceňujú v súlade s účtovnými zásadami Skupiny. Straty zo zníženia hodnoty pri prvotnom zaradení ako držané na predaj a následné zisky alebo straty z precenenia sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Nevykazujú sa žiadne zisky nad rámec prípadnej kumulatívnej straty zo zníženia hodnoty.

Keď sa nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok zaradia ako držané na predaj, už sa neodpisujú a investície vykazované metódou vlastného imania sa už takto nevykazujú.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

2. Základ pre zostavenie závierky a dôležité účtovné zásady (pokračovanie)

Keď sa dlhodobý majetok vyradí z majetku držaného na predaj (jeho hodnota sa realizuje najmä jeho používaním, nie predajom), oceňuje sa v nižšej z nasledujúcich hodnôt:

- účtovná hodnota majetku (alebo skupiny na vyradenie) pred zaradením do majetku držaného na predaj upravená o prípadné odpisy alebo precenenia, ktoré by sa vykázali, ak by majetok (alebo skupina majetku na vyradenie) nebol zaradený ako držaný na predaj, alebo
- spätne získateľná hodnota majetku ku dňu následného rozhodnutia majetok nepredať.

Úprava sa zahrnie do výsledku hospodárenia z pokračujúcej činnosti v období, v ktorom už nie sú splnené kritériá na majetok držaný na predaj.

aa) Porovnávané údaje

Porovnávané údaje predstavujú konsolidované výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2020.

3. Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie určitých rozhodujúcich účtovných odhadov. Vyžaduje tiež, aby manažment uplatnil racionálny úsudok pri uplatňovaní účtovných zásad Skupiny. Je zrejmé, že výsledné účtovné odhady sa len zriedka zhodujú s príslušnými skutočnými výsledkami. Odhady a predpoklady, pri ktorých existuje významné riziko, že v budúcom finančnom roku povedú k významnej úprave účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, sú uvedené nižšie. Odhady a predpoklady sa priebežne prehodnocujú. Úpravy účtovných odhadov sa vykazujú v období, v ktorom sa vykonali, pokiaľ majú úpravy vplyv iba toto obdobie, prípadne v období vykonania úprav a aj v budúcich obdobiach, pokiaľ majú vplyv na bežné obdobie aj budúce obdobia.

(a) Oceňovanie investičných nehnuteľností

Investičné nehnuteľnosti sa vykazujú v reálnej hodnote. Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe, ktorých reálna hodnota sa nedá spoľahlivo určiť, ale spoločnosť očakáva, že jej spoľahlivé určenie bude možné po dokončení výstavby, sa oceňujú v obstarávacej cene, kým sa reálna hodnota nedá spoľahlivo určiť alebo kým sa výstavba nedokončí, podľa toho, čo nastane skôr. Reálne hodnoty investičných nehnuteľností stanovujú buď nezávislí znalci alebo manažment (pozri pozn. 2 písm. n) – Investičné nehnuteľnosti), pričom v oboch prípadoch sa stanovuje na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí odhadcovia majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a skúsenosti v príslušných geografických oblastiach a kategóriách segmentov oceňovaných nehnuteľností.

Základom ocenenia je reálna hodnota a ocenenie sa vykonáva v súlade s medzinárodnými oceňovacími štandardmi. Použité metódy oceňovania v zásade vychádzajú z trhových transakčných cien podobných nehnuteľností. Ak nie sú k dispozícii aktuálne ceny na aktívnom trhu, ocenenie sa vypracúva s ohľadom na očakávané čisté peňažné toky z prenájmu nehnuteľnosti a na kapitalizačný výnos, ktorý odráža špecifické riziká spojené s trhom a s týmito peňažnými tokmi.

K 31. decembru 2021 z celkových investičných nehnuteľností vo výške 555 055 tis. EUR bolo 345 636 tis. EUR ocenených vyššie uvedenými nezávislými odhadcami a 209 419 tis. EUR manažmentom. K 31. decembru 2020 z celkových investičných nehnuteľností vo výške 481 057 tis. EUR bolo 326 556 tis. EUR ocenených vyššie uvedenými nezávislými odhadcami a 154 501 tis. EUR manažmentom.

Precenenie investičných nehnuteľností za rok končiaci sa 31. decembra 2021 viedlo k zisku z precenenia vo výške 43 067 tis. EUR (2020: zisk z precenenia 59 058 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Najvýznamnejší zisk z precenenia za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 16 467 tis. EUR pochádza z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Landererova 12, s.r.o., zisk vo výške 11 626 tis. EUR z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Klingerka, s.r.o. a výnos vo výške 8 084 tis. EUR z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Pribinova 19, a.s. Zisk vo výške 1 273 tis. EUR z precenenia investičných nehnuteľností sa týka nehnuteľností spoločnosti Zuckermandel, a.s., ktoré boli k 31. decembru 2020 vykázané ako skupina na vyradenie držaná na predaj a v priebehu roka 2021 boli vyradené (pozri tiež poznámku 28 a poznámku 5)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 26 136 tis. EUR vznikol z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Stará tehelňa, s.r.o., zisk vo výške 17 359 tis. EUR z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti PARK SIDE OFFICES LTD, zisk vo výške 7 500 tis. EUR z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Landererova 12, s.r.o. a zvyšný zisk z precenenia vo výške 8 363 tis. EUR z rôznych projektov. Strata z precenenia vo výške 300 tis. EUR vznikla z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Zuckermandel, a.s., ktoré boli k 31. decembru 2020 vykázané ako skupina na vyradenie držaná na predaj (pozri tiež poznámku 28).

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

Pri klasifikácii investičných nehnuteľností do jednotlivých tried (v súlade s požiadavkou štandardu IFRS 13) Skupina posúdila charakteristiky, povahu a riziká investičných nehnuteľností, ako aj zaradenie postupu stanovenia reálnej hodnoty do príslušnej hierarchickej úrovne (1. až 3. úroveň). Vzhľadom na vstupné údaje použité pri ocenení je použitý postup stanovenia reálnej hodnoty zaradený do 3. úrovne.

Výsledkom posúdenia je rozdelenie investičných nehnuteľností k 31. decembru 2021 a aj investičných nehnuteľností k 31. decembru 2020 do šiestich tried, pričom všetky sú zaradené do 3. úrovne ocenenia: kancelárske a obchodné priestory SK; pozemky Bratislava, SK; vo výstavbe SK; vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo; hotely a cestovný ruch; ostatné.

Medzi nepozorovateľnými vstupnými údajmi sú vzájomné väzby. Očakávaná miera neobsadenosti môže mať vplyv na výnos, pričom vyššia miera neobsadenosti vedie k vyšším výnosom. Nárast budúcich príjmov z prenájmu môže byť spojený s vyššími nákladmi.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Opis oceňovacích techník a vstupných údajov použitých na ocenenie reálnou hodnotou k **31. decembru 2021** je zhrnutý v nasledujúcich tabuľkách:

	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo**	Hotely a cestovný ruch	Ostatné	Spolu
Reálna hodnota v tis. EUR	240 933	186 322	3 814	108 583	13 200	2 203	555 055
Oceňovacia technika	Kapitalizácia príjmov	Metóda trhového porovnania	Náklady*	Stanovenie zostatkovej hodnoty	Metóda trhového porovnania	Metóda trhového porovnania	
Rozsah nepozorovateľných vstupných údajov:							
Výnosová miera „reversionary yield“ (rozsah v %)	5,18 % - 6 %	-	-	4,64 %	-	-	
Výnosová miera „reversionary yield“ (vážený priemer v %)	5,45 %	-	-	4,64 %	-	-	
Počiatočná výnosová miera (rozsah v %)	4,1 % - 5,38 %			-			
Ekvivalentná výnosová miera (rozsah v %)	4,99 % - 5,41 %			4,64 %			
Vážený priemer mesačného nájomného za m ² (rozsah v EUR)	8,12 - 25,7	-	-	69,72	-	-	
Vážený priemer mesačného nájomného za m ² (v EUR)	14,10	-	-	69,72	-	-	
Priemerná zostávajúca zmluvná doba prenájmu (rozsah v rokoch)	6,23 - 9,6	-	-	-	-	-	
Cena pozemku za m ² (vážený priemer v EUR)	-	171	-	-	236	-	
Hrubá hodnota projektu (GDV) - po dokončení a obsadení (v tis. EUR)	-	-	-	117 461	-	-	
Budúce náklady na dokončenie (v tis. EUR)	-	-	-	(7 279)	-	-	
Nerealizovaná časť zisku developera (v tis. EUR)	-	-	-	(1 599)	-	-	
Ďalšie kľúčové informácie:							
Celková rozloha pozemku v m ²	-	1 092 096	-	-	55 847	-	
Celková prenajímateľná plocha v m ²	68 331	-	-	7 041	-	-	

*pozri poznámku 2 – Dôležité účtovné zásady, n) Investičné nehnuteľnosti

** výstavba objektu Park Side Offices bola dokončená v máji 2022

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

<i>V tis. EUR</i>	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo	Hotely a cestovný ruch	Ostatné	Spolu
Analýza citlivosti – vplyv zmien významných vstupných údajov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2021:							
Reálna hodnota	240 933	186 322	3 814	108 583	13 200	2 203	555 055
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny pozemku o 5 % za m ²	-	9 316	-	-	660	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny pozemku o 5 % za m ²	-	(9 316)	-	-	(660)	-	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájomného za m ² o 5 %	12 329	-	-	6 348	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájomného za m ² o 5 %	(12 329)	-	-	(6 348)	-	-	
Zmena reálnej hodnoty – zvýšenie diskontného faktora o 0,5 %	(23 688)	-	-	(2 852)	-	-	
Zmena reálnej hodnoty – zníženie diskontného faktora o 0,5 %	29 941	-	-	24 831	-	-	

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021**

Opis oceňovacích techník a vstupných údajov použitých na ocenenie reálnou hodnotou k **31. decembru 2020** je zhrnutý v nasledujúcich tabuľkách:

	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo	Hotely a cestovný ruch	Ostatné	Spolu
Reálna hodnota v tis. EUR	176 430	185 505	20 324	3 642	79 793	12 224	3 139	481 057
Oceňovacia technika	Kapitalizácia príjmov	Metóda trhového porovnania	Stanovenie zostatkovej hodnoty	Náklady*	Stanovenie zostatkovej hodnoty	Metóda trhového porovnania	Metóda trhového porovnania	
Rozsah nepozorovateľných vstupných údajov:								
Výnosová miera „exit yield“ (rozsah v %)	5,63 % - 6 %	-	5,5 % - 6 %	-	4,25 %	-	-	
Výnosová miera „exit yield“ (vážený priemer v %)	5,87 %	-	-	-	4,25 %	-	-	
Vážený priemer mesačného nájomného za m ² (rozsah v EUR)	13,60-25,7	-	14	-	68,51	-	-	
Vážený priemer mesačného nájomného za m ² (v EUR)	14,70	-	-	-	68,51	-	-	
Priemerná zostávajúca zmluvná doba prenájmu (rozsah v rokoch)	3,06-6,24	-	10	-	10	-	-	
Cena pozemku za m ² (vážený priemer v EUR)	-	173	-	-	-	219	-	
Hrubá hodnota projektu (GDV) - po dokončení a obsadení (v tis. EUR)	-	-	37 064	-	102 707	-	-	
Budúce náklady na dokončenie (v tis. EUR)	-	-	(14 340)	-	(20 800)	-	-	
Nerealizovaná časť zisku developera (v tis. EUR)	-	-	(2 400)	-	(2 113)	-	-	
Ďalšie kľúčové informácie:								
Celková rozloha pozemku v m ²	-	1 069 709	-	-	-	55 847	-	
Celková prenajímateľná plocha v m ²	55 976	-	11 499	-	7 227	-	-	

*pozri poznámku 2 – Dôležité účtovné zásady, n) Investičné nehnuteľnosti

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31.12.2021

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

V tis. EUR

	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo	Hotely a cestovný ruch	Ostatné	Spolu
<i>Analýza citlivosti – vplyv zmien významných vstupných údajov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2020:</i>								
Reálna hodnota	176 430	185 505	20 324	3 642	79 793	12 224	3 139	481 057
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny pozemku o 5 % za m ²	-	9 275	-	-	-	611	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny pozemku o 5 % za m ²	-	(9 275)	-	-	-	(611)	-	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájomného za m ² o 5 %	9 306	-	-	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájomného za m ² o 5 %	(9 306)	-	-	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty – zvýšenie diskontného faktora o 0,5 %	(14 857)	-	(3 040)	-	(13 793)	-	-	
Zmena reálnej hodnoty – zníženie diskontného faktora o 0,5 %	17 681	-	3 632	-	17 575	-	-	

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Na ocenenie investičných nehnuteľností boli použité nasledujúce oceňovacie techniky:

- Metóda kapitalizácie príjmov sa používa na stanovenie hodnoty majetku generujúceho príjem odvodením ukazovateľa hodnoty prepočítaním očakávaných úžitkov, ako sú peňažné toky. Táto metóda je použiteľná pri nehnuteľnostiach, ktoré generujú príjem, ako sú nehnuteľnosti určené na prenájom. Súčasťou hodnoty nehnuteľnosti sú aj príjmy z prenájmu nehnuteľnosti očakávané vlastníkom.
- Analýza diskontovaných peňažných tokov je metóda ocenenia projektu, spoločnosti alebo majetku na základe časovej hodnoty peňazí. Všetky budúce peňažné toky sa odhadujú a diskontujú použitím váženého priemeru ceny kapitálu na stanovenie ich súčasnej hodnoty. Súčet všetkých budúcich diskontovaných peňažných tokov, tak prichádzajúcich, ako aj odchádzajúcich, je čistá súčasná hodnota, ktorá sa berie ako hodnota príslušných peňažných tokov. Pri analýze diskontovaných peňažných tokov na výpočet čistej súčasnej hodnoty sa ako vstupné údaje používajú peňažné toky a diskontná sadzba a výstupom je súčasná hodnota,
- metóda trhového porovnania zohľadňuje porovnateľné údaje o trhovej cene nehnuteľnosti na meter štvorcový, pričom zohľadňuje fyzické a právne charakteristiky nehnuteľností a trendy a vyhliadky na trhu s nehnuteľnosťami a v ekonomike,
- reziduálna analýza určuje cenu, ktorá by mohla byť zaplatená za miesto výstavby vzhľadom na očakávanú hodnotu „ako pri dokončení“ navrhovanej výstavby a celkové náklady navrhovanej výstavby pri započítaní ziskových marží na trhovej úrovni trhu a pri náležitom zohľadnení známych charakteristík nehnuteľnosti a súvisiaceho rizika spojeného s jej výstavbou. Významným nepozorovateľným vstupným údajom pri tejto metóde sú preto celkové náklady na výstavbu, keďže existujú predpoklady týkajúce sa nákladov na meter štvorcový a odhadovaných poplatkov za marketing a odborné služby.

Najvyššie a najlepšie možné využitie

Pri všetkých investičných nehnuteľnostiach oceňovaných reálnou hodnotou sa súčasné využitie nehnuteľnosti považuje za najvyššie a najlepšie možné.

(b) Testovanie nefinančného majetku na zníženie hodnoty

i. Goodwill

Skupina každoročne ku koncu roka vykonáva testovanie na zníženie hodnoty goodwillu vzniknutého pri podnikovej kombinácii v priebehu bežného účtovného obdobia a testovanie na zníženie hodnoty goodwillu už vykázaného v predchádzajúcich obdobiach. Skupina tiež vykonáva testovanie na zníženie hodnoty peňazotvorných jednotiek („CGU“), pri ktorých je identifikovaná skutočnosť odôvodňujúca testovanie na zníženie hodnoty. K dátumu nadobudnutia sa získaný goodwill priradzuje jednotlivým peňazotvorným jednotkám, pri ktorých sa očakáva, že budú mať úžitok zo synergii kombinácie. Zníženie hodnoty sa určuje posúdením spätne získateľnej sumy za peňazotvornú jednotku, na ktorú sa goodwill vzťahuje, na základe úžitkovej hodnoty, ktorá odráža odhadované budúce diskontované peňažné toky, alebo na základe reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj, podľa toho, ktorá je vyššia.

Položka Goodwill a ostatný nehmotný majetok k 31. decembru 2021 obsahuje goodwill vo výške 1 226 tis. EUR, z čoho 337 tis. EUR pochádza z akvizície spoločnosti Draft Stone s.r.o. - pozri tiež poznámku 5.

K 31. decembru 2020 došlo k úplnému znehodnoteniu goodwillu, ktorý vznikol akvizíciou účtovnej jednotky Skupiny SONS AND CO LONDON LIMITED, registrovanej v Spojenom kráľovstve. Rozdiel v hodnote goodwillu vykázaný k dátumu obstarania vo výške 3 100 tis. EUR a strata zo zníženia hodnoty vykázaná ku koncu predchádzajúceho obdobia vo výške 2 964 tis. EUR je spôsobená kurzovým rozdielom - pozri poznámku 5 a poznámku 12.

ii. Hmotný majetok

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty hmotného majetku Skupiny. IAS 36 vyžaduje posúdenie, či existujú interné alebo externé skutočnosti naznačujúce možné zníženie hodnoty majetku. Ak takýto náznak existuje, odhadne sa spätne získateľná hodnota majetku.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 boli identifikované skutočnosti naznačujúce zníženie hodnoty hmotného majetku Skupiny v prípade dvoch hotelov z dôvodu, že obidva hotely nedosahovali plánovanú ziskovosť. Skupina preto vykonala odhad spätne získateľnej hodnoty tohto majetku s cieľom zistiť, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Hotel Sheraton Bratislava

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätne získateľná hodnota, testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätne získateľná hodnota bola o 1 235 tis. EUR vyššia ako účtovná hodnota hotela a stanovila sa na základe metódy úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorec výpočtu perpetuity - miera rastu výnosov: 2 % a ziskovosť na úrovni 30,9 % marže EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,92 %.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätne získateľná hodnota, testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätne získateľná hodnota hotela sa stanovila ako 8 100 tis. EUR použitím metódy reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj: hodnota na izbu určená odborníkom zo spoločnosti HVS: 53 tis. EUR, počet izieb: 170.

(e) Podnikové kombinácie a prerozdelenie kúpnych cien

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa vykazujú v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Prerozdelenie celkovej kúpnej ceny medzi obstaraný čistý majetok na účely vykázania v účtovnej závierke vykonáva manažment s podporou odborných poradcov.

Analýza ocenenia je založená na historických a perspektívnych informáciách dostupných k dátumu podnikovej kombinácie. Prípadné prospektívne informácie, ktoré môžu ovplyvniť reálnu hodnotu nadobudnutého majetku, vychádzajú z očakávaní manažmentu o budúcom konkurenčnom a ekonomickom prostredí.

Výsledky analýz ocenenia sa využívajú aj na stanovenie doby odpisovania hodnôt priradených ku konkrétnemu dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku.

Pri podnikovej kombinácii, ku ktorej došlo v roku 2021, sa vykonali žiadne úpravy reálnej hodnoty vyplývajúce z analýzy prerozdelenia kúpnej ceny.

Úpravy reálnej hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tis. EUR</i>	Nehmotný majetok	Odložené daňové záväzky	Celkový čistý vplyv na súvahu
Draft Stone s.r.o.	2 015	(424)	1 591

Reálna hodnota majetku sa stanovila metódou diskontovaných peňažných tokov. Použitý diskontný faktor bol 10 %.

Pri podnikových kombináciách, ku ktorým došlo v roku 2020, sa nevykonali žiadne úpravy reálnej hodnoty vyplývajúce z analýzy prerozdelenia kúpnej ceny.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

(d) COVID-19

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila 11. marca 2020 vypuknutie pandémie koronavírusu.

Mnohé krajiny prijali mimoriadne a ekonomicky nákladné opatrenia na zabránenie šíreniu. Niektoré krajiny vyžadovali, aby spoločnosti obmedzili alebo dokonca pozastavili bežnú obchodnú činnosť. Vlády vrátane Cyperskej republiky zaviedli obmedzenia cestovania, ako aj prísne karanténne opatrenia.

Rok 2020 sa niesol v znamení šírenia koronavírusu Covid-19 po celom svete a jeho negatívny dopad nadobudol veľké rozmery. V druhej vlne pandémie, najmä v decembri 2020 a v januári a februári 2021 sa situácia výrazne zhoršila. Nemocnice aj zdravotnícky personál bol úplne vyčerpaný kvôli zvyšujúcemu sa počtu pacientov s COVID-19. V októbri 2020 vláda SR oznámila lockdown, ktorý trval 45 dní, do 14. novembra 2020. Lockdown sa nakoniec predĺžil až do konca apríla 2021.

Opatrenia prijaté na zastavenie šírenia ochorenia COVID-19 sa uvoľnili, pandémia však pretrváva dodnes. Od 6. apríla 2022 boli zrušené všetky obmedzenia vstupu na Slovensko. Zrušila sa povinnosť registrácie cez aplikáciu eHranica, ako aj povinná karanténa pre neočkované osoby ihneď po príchode zo zahraničia. Všetky obchody a služby, ako aj kultúrne podujatia sú už povolené pre všetkých ľudí bez ohľadu na ich imunitu alebo očkovanie.

Spojené kráľovstvo dosiahlo v roku 2021 obrovský pokrok, pretože zaočkovalo viac svojej populácie ako ktorákoľvek iná krajina v Európe. Je to vďaka úspešnému vakcinačnému programu, v rámci ktorého vláda a samosprávy dokázali zmierniť lockdown a súvisiace obmedzenia v Anglicku, Škótsku, Walese a Severnom Írsku. S dostatočne vysokým podielom zaočkovanej populácie sa krajina môže naučiť žiť s COVID-19 bez potreby prísnych ekonomických a sociálnych obmedzení, ktoré platili od marca 2020. V Anglicku vláda zrušila zostávajúce obmedzenia od marca 2022.

Napriek zložitým podmienkam v súvislosti s COVID-19 predaj bytov pokračoval, pričom Skupina nezaznamenala pokles dopytu po kúpe rezidenčných realitných projektov. Rovnako všetky dostupné prieskumy trhu potvrdzujú, že pandémia COVID neovplyvnila predaj rezidenčných projektov, čo potvrdzuje aj dosiahnutý predpredaj našich hlavných rezidenčných projektov ako Europea byty, Ovocné sady a Wayden, ktorý je už dokončený a prebieha proces odovzdávania. Uvoľnenie obmedzení v súvislosti s COVID-19 umožní nárast dopytu po bytoch projektu Triptych v Londýne a účasť potenciálnych klientov na podujatí slávnostného zahájenia predaja apartmánov v júli 2022, po ktorom očakávame nárast počtu odovzdaných bytov. Zároveň došlo k miernemu zvýšeniu priemerných predajných cien pre Triptych.

V projekte Europea, ktorý je vo výstavbe, je 88 % bytov predpredaných (2020: 83 % predpredaných bytov). Dcérska spoločnosť Europea byty, s.r.o. podpísala v priebehu roka 2020 s dvomi bankami – VÚB, a.s. a UniCredit Bank - zmluvu o úverovom rámci na úver do 105 678 tis. EUR.

Projekt pre strednú triedu Ovocné sady, ktorý sa nachádza pri letisku, má 99 % predpredaj v I. fáze a 47 % predpredaj v II. fáze (2020: 87 % predpredaj v I. fáze a 14 % predpredaj v II. fáze).

Schopnosť nájomníkov platiť nájomné bude závisieť od ich finančnej situácie. Ďalší vývoj v realitnom odvetví sa ťažko predpovedá, no rozsah predpredaja počas lockdownu v súvislosti s COVID-19 naznačuje optimistický výhľad. Manažment nezaznamenal žiadny pokles nájomného na meter štvorcový v dôsledku pandémie COVID-19 a dá sa očakávať, že príjmy z prenájmu s infláciou porastú.

Preskúmanie a posúdenie podmienok úverových zmlúv sa vykonalo na úrovni komponentov. K 31. decembru 2021 pri jednom bankovom úvere nebola splnená zmluvná podmienka a tento úver bol zaradený do krátkodobých - pozri tiež poznámku 31. K 31. decembru 2020 pri dvoch bankových úveroch neboli splnené zmluvné podmienky, a preto boli tieto úvery zaradené do krátkodobých.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Napriek zložitým podmienkam počas roka 2021 v dôsledku COVID-19 manažment vzhľadom na postupné uvoľňovanie obmedzení v roku 2022 očakáva, že záujem o rezidenčný a kancelársky projekt bude stále značný. Manažment si uvedomuje omeškanie výstavby rezidenčného projektu Triptych, ktorého dokončenie sa očakávalo koncom roka 2022, najmä z dôvodu COVID-19 a súvisiacich obmedzení v mieste realizácie. Záujem o kúpu bytov v projekte Triptych sa v priebehu roka 2021 zvýšil, o čom svedčí aj predaj 11 nových bytov. Trh s nehnuteľnosťami sa od začiatku pandémie vyhol problémom, ktorým mnohé iné odvetvia hospodárstva čelili. Dopyt po nehnuteľnostiach podporili daňové úľavy.

Pri slovenských realitných projektoch manažment neočakáva, že súčasné podmienky budú mať významný vplyv na peňažné toky Skupiny. Spoločnosti Skupiny, ktoré vlastnia hotely, dostali príspevky od štátu v celkovej výške 2 019 tis. EUR, keďže nevykonávajú hotelovú činnosť a zostali zatvorené z dôvodu blokovania. Oba hotely fungovali len od júna do novembra 2021, po zvyšok roka boli zatvorené z dôvodu vládných nariadení v súvislosti s COVID-19. Oba hotely získali príspevky od štátu na podporu zamestnanosti, ako aj príspevky v rámci Veľkej schémy štátnej pomoci pre cestovný ruch a na jeden hotel aj príspevok zo schémy *de minimis*.

Manažment vypracoval rozpočty projektov ešte pred COVID-19 a tieto rozpočty boli aktualizované na základe aktuálnych okolností a vývoja, pričom sa polročne prehodnocovali. V aktualizovaných rozpočtoch nenastali žiadne veľké odchýlky. Keďže súčasné podmienky sa menia, budúce vplyvy a dopady nie je možné presne predpovedať, avšak manažment bude naďalej monitorovať potenciálny vplyv a podnikne všetky možné opatrenia na zmiernenie prípadných nepriaznivých vplyvov.

(e) Iné odhady

Informácie o iných neistotách predpokladov a odhadov k 31. decembru 2021, 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 23 – Vykazovanie odložených daňových pohľadávok - dostupnosť budúceho zdaniteľného zisku, voči ktorému je možné uplatniť odpočítateľné prenesené dočasné rozdiely a daňové straty,
- poznámka 20 – Stanovenie opravnej položky na ECL za pohľadávky z obchodného styku; kľúčové predpoklady pri určovaní miery straty podľa váženého priemeru,
- poznámky 21, 25 a 27 – Stanovenie opravnej položky na ECL za úvery a zálohové platby, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a ostatné pohľadávky; kľúčové predpoklady pri určovaní miery straty podľa váženého priemeru a
- poznámka 24 – Kľúčový predpoklad pri stanovení realizovateľných cien nehnuteľností určených na obchodovanie a nákladov na dokončenie nehnuteľností určených na obchodovanie.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

4. Prevádzkové segmenty
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021

V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obch. priestory	Zmiešaný (byty, kancelárie a obch. priestory)	Priemyselné objekty	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Majetok									
Goodwill a iný nehmotný majetok	14	907	-	2 351	4	43	3 319	-	3 319
Dlhodobý hmotný majetok	67	3 339	13	517	31 241	7 329	42 506	-	42 506
Investičné nehnuteľnosti	2 441	365 854	152 021	4 806	30 280	1 073	556 475	(1 420)	555 055
Investície do spoločných podnikov	-	8 492	17 110	-	-	-	25 602	-	25 602
Úvery a zálohové platby	35 661	20 503	-	1 762	-	290 751	348 677	(242 487)	106 190
Finančné nástroje	-	1 200	-	-	-	6	1 206	-	1 206
Zásoby	432 177	2 194	-	213	86	809	435 479	5 202	440 681
Pohľadávky z obchodného styku	532	4 880	21	30	214	6 267	11 944	(3 601)	8 343
Ostatné pohľadávky	61	326	-	62	1 458	2 833	4 740	(43)	4 697
Preddavky a ostatný majetok	7 789	2 570	56	4	81	3 587	14 087	(7)	14 080
Splatná daňová pohľadávka	-	197	-	-	-	153	350	-	350
Odložené daňové pohľadávky	984	-	-	-	173	3 007	4 164	-	4 164
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	35 249	28 615	111	181	2 391	43 892	110 439	-	110 439
Viazané peňažné prostriedky	3 830	-	-	-	-	-	3 830	-	3 830
Spolu majetok segmentu	518 805	439 077	169 332	9 926	65 928	359 750	1 562 818	(242 356)	1 320 462
Závazky									
Vydané dlhopisy	145 880	52 024	-	-	9 798	57 535	265 237	-	265 237
Úvery a výpožičky	360 138	256 626	30 128	101	47 177	197 215	891 385	(243 490)	647 895
Závazky z obchodného styku	25 974	11 421	178	85	357	3 250	41 265	(3 646)	37 619
Rezervy	-	137	-	-	97	-	234	-	234
Ostatné záväzky	7	492	20 961	19	393	10 012	31 884	-	31 884
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	75 806	2 191	11	150	760	2 904	81 822	(7)	81 815

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021**

Odložené daňové záväzky	213	27 668	18 723	424	-	369	47 397	-	47 397
Splatná daň z príjmov	321	292	-	-	-	111	724	-	724
Spolu záväzky segmentu	608 339	350 851	70 001	779	58 582	271 396	1 359 948	(247 143)	1 112 805

Čistý rozdiel z medzisegmentových eliminácií k 31. decembru 2021 predstavuje rozdiel z eliminácie nerealizovaných strát z predaja majetku v rámci Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020
V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obchodné priestory	Zmiešaný (byty, kancelárie a obch. priestory)	Priemyselné objekty	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Majetok									
Goodwill a iný nehmotný majetok	12	906	-	-	6	26	950	-	950
Dlhodobý hmotný majetok	66	595	18	416	32 085	5 479	38 659	-	38 659
Investičné nehnuteľnosti	3 151	288 453	151 914	5 742	29 304	1 073	479 637	1 420	481 057
Investície do spoločných podnikov	-	8 499	17 116	-	-	-	25 615	-	25 615
Úvery a zálohové platby	71 974	11 112	-	-	-	328 942	412 028	(234 156)	177 872
Finančné nástroje	-	1 200	-	-	-	309	1 509	-	1 509
Zásoby	264 018	2 105	-	530	69	1 341	268 063	5 202	273 265
Pohľadávky z obchodného styku	446	2 421	16	75	152	6 355	9 465	(4 107)	5 358
Ostatné pohľadávky	29	153	-	-	436	14 012	14 630	(46)	14 584
Preddávky a ostatný majetok	2 815	2 026	8 158	6	71	3 560	16 636	(11)	16 625
Splatná daňová pohľadávka	-	-	-	-	22	1	23	-	23
Odložené daňové pohľadávky	498	-	-	-	79	3 004	3 581	-	3 581
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	10 885	8 555	187	196	2 789	6 192	28 804	-	28 804
Viazané peňažné prostriedky	1 851	-	-	-	-	-	1 851	-	1 851
Majetok držaný na predaj	-	63 592	-	-	-	-	63 592	(106)	63 486
Spolu majetok segmentu	355 745	389 617	177 409	6 965	65 013	370 294	1 365 043	(231 804)	1 133 239
Závazky									
Vydané dlhopisy	132 823	37 766	12 240	-	9 373	54 511	246 713	-	246 713
Úvery a výpožičky	223 005	200 440	26 174	498	46 172	223 331	719 620	(222 146)	497 474
Závazky z obchodného styku	18 033	17 743	35	31	355	2 922	39 119	(3 868)	35 251
Rezervy	-	136	-	-	93	-	229	-	229
Ostatné záväzky	1	754	29 968	15	476	9 779	40 993	(46)	40 947
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	53 906	1 333	9	80	521	2 749	58 598	(59)	58 539
Odložené daňové záväzky	117	19 098	18 821	-	840	489	39 365	-	39 365
Splatná daň z príjmov	-	450	-	-	-	340	790	-	790

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020 (pokračovanie)

V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obchodné priestory	Zmiešaný (byty, kancelárie a obchodné priestory)	Priemyselné objekty	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Závazky držané na predaj	-	53 362	-	-	-	-	53 362	(12 532)	40 830
Spolu záväzky segmentu	427 885	331 082	87 247	624	57 830	294 121	1 198 789	(238 651)	960 138

Čistý rozdiel z medzisegmentových eliminácií k 31. decembru 2020 predstavuje elimináciu nerealizovaných strát z predaja aktív v rámci Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch – konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2021

V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obch. priestory	Zmiešaný (byty, kancelárie a obch. priestory)	Priemyselné objekty	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Príjmy z prenájmu	37	9 058	82	136	1 106	382	10 801	(43)	10 758
- externé	37	9 016	81	136	1 106	382	10 758	-	10 758
- v rámci segmentu	-	42	1	-	-	-	43	(43)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	1 052	139	-	826	3 162	23 327	28 506	(7 085)	21 421
- externé	1 052	122	-	826	3 162	16 259	21 421	-	21 421
- v rámci segmentu	-	17	-	-	-	7 068	7 085	(7 085)	-
Ostatné prevádzkové príjmy	407	22 358	25	17	2 042	1 106	25 955	(810)	25 145
- externé	407	21 708	25	17	2 042	946	25 145	-	25 145
- v rámci segmentu	-	650	-	-	-	160	810	(810)	-
Čistý zisk/(strata) z precenenia/predaja investičných nehnuteľností	2 076	45 308	-	-	(42)	-	47 342	(1 419)	45 923
Čistý kurzový zisk z prev. činnosti	1	-	-	-	33	195	229	19	248
Čistý zisk z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-	-	27	1	98	126	-	126
Náklady na predané nehnuteľnosti	(252)	(34)	-	-	-	27	(259)	-	(259)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(115)	(2 261)	(143)	(117)	(1 405)	(3 341)	(7 382)	169	(7 213)
Odpisy	(33)	(1 842)	(4)	(13)	(869)	(1 611)	(4 372)	-	(4 372)
Osobné náklady	(6)	(8)	(1)	-	(2 343)	(14 891)	(17 249)	-	(17 249)
Rozpustenie strát zo zníženia hodnoty/(straty zo zníženia hodnoty)	(1)	(152)	-	9	77	(2 692)	(2 759)	742	(2 017)
Ostatné prevádzkové náklady	(8 384)	(4 855)	(1 132)	(523)	(2 000)	(8 429)	(25 323)	7 768	(17 555)
Ostatné nepeňažné prev.náklady	-	(13)	-	-	(4)	-	(17)	-	(17)
Výnosové úroky	1 295	742	-	10	-	7 781	9 828	(4 077)	5 751
Úrokové náklady	(4 610)	(4 279)	(860)	-	(1 359)	(13 626)	(24 734)	4 060	(20 674)
Strata/(zisk) z finančných nástrojov	-	646	(1 129)	-	-	(2 786)	(3 269)	-	(3 269)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch – konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2021 (pokračovanie)

V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obchodné priestory	Zmiešaný (byty, kancelárie a obchodné priestory)	Priemyselné objekty	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Čistý kurzový zisk z finančnej činnosti	-	-	-	-	-	1 609	1 609	-	1 609
Podiel na strate zo spoločných podnikov	-	(7)	(856)	-	-	-	(863)	-	(863)
Zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	-	7 485	-	-	-	-	7 485	-	7 485
Dane z príjmov	67	(9 071)	98	-	935	53	(7 918)	-	(7 918)
Výsledok segmentu	(8 466)	63 214	(3 920)	372	(666)	(12 798)	37 736	(676)	37 060

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch – konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2020
V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obchodné priestory	Zmiešaný (byty, kancelárie a obchodné priestory)	Priemyselné objekty	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Príjmy z prenájmu	55	10 427	32	84	1 167	441	12 206	(95)	12 111
- externé	55	10 332	32	84	1 167	441	12 111	-	12 111
- v rámci segmentu	-	95	-	-	-	-	95	(95)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	-	5 741	-	291	2 976	19 353	28 361	(7 272)	21 089
- externé	-	5 741	-	291	2 976	12 081	21 089	-	21 089
- v rámci segmentu	-	-	-	-	-	7 272	7 272	(7 272)	-
Ostatné prevádzkové príjmy	157	577	-	-	1 050	14 026	15 810	(58)	15 752
- externé	157	577	-	-	1 050	13 968	15 752	-	15 752
- v rámci segmentu	-	-	-	-	-	58	58	(58)	-
Čistý zisk/(strata) z precenenia/predaja investičných nehnuteľností	-	28 922	26 136	(44)	4 000	-	59 014	-	59 014
Čistý kurzový zisk/(strata) z prevádzkovej činnosti	-	1	-	-	(5)	(92)	(96)	9	(87)
Čistý zisk z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-	-	68	-	21	89	-	89
Náklady na predané nehnuteľnosti	(1)	(5 389)	5	-	-	-	(5 385)	-	(5 385)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(189)	(3 993)	(128)	(16)	(811)	(2 538)	(7 675)	198	(7 477)
Odpisy	(16)	(101)	(2)	(68)	(890)	(1 376)	(2 453)	-	(2 453)
Osobné náklady	-	-	(2)	-	(2 735)	(15 404)	(18 141)	-	(18 141)
Straty zo zníženia hodnoty	(1)	(139)	-	(12)	(40)	(2 438)	(2 630)	20	(2 610)
Ostatné prevádzkové náklady	(8 448)	(2 363)	(297)	(274)	(2 109)	(14 317)	(27 808)	7 229	(20 579)
Ostatné nepeňažné prevádzkové náklady	-	-	-	-	(10)	-	(10)	-	(10)
Výnosové úroky	1 430	256	-	5	-	16 857	18 548	(12 241)	6 307
Úrokové náklady	(6 905)	(5 978)	(709)	(194)	(1 328)	(14 903)	(30 017)	12 224	(17 793)
Strata/(zisk) z finančných nástrojov	-	(667)	(1 100)	-	-	5 037	3 270	-	3 270

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch – konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2020 (pokračovanie)

V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obchodné priestory	Zmiešaný (byty, kancelárie a obchodné priestory)	Priemyselné objekty	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Čistý kurzový zisk/(strata) z finančnej činnosti	-	-	-	24	-	(2 508)	(2 484)	-	(2 484)
Podiel na strate zo spoločných podnikov	-	(6)	(1 953)	-	-	-	(1 959)	-	(1 959)
Zisk dosiahnutý z výhodnej kúpy	-	-	17 105	-	-	1 979	19 084	-	19 084
Strata z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	-	-	-	(498)	-	-	(498)	-	(498)
Dane z príjmov	724	(6 376)	(5 081)	(22)	(775)	(2 203)	(13 733)	-	(13 733)
Výsledok segmentu	(13 194)	20 912	34 006	(656)	490	1 935	43 493	14	43 507

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)****4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci sa 31. decembra 2021**

Výnosy segmentu vychádzajú z geografickej polohy zákazníkov a majetok segmentu z geografickej polohy majetku.

<i>V tis. EUR</i>	Slovenská republika	Česká republika	Veľká Británia	Ostatné	Spolu segmenty	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Goodwill a iný nehmotný majetok	3 319	-	-	-	3 319	-	3 319
Dlhodobý hmotný majetok	39 784	-	2 667	55	42 506	-	42 506
Investičné nehnuteľnosti	433 272	-	108 583	13 200	555 055	-	555 055
Spolu	476 375	-	111 250	13 255	600 880	-	600 880

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa majetok z Bermúd.

<i>V tis. EUR</i>	Slovenská republika	Česká republika	Ostatné	Spolu
Príjmy z prenájmu	10 758	-	-	10 758
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	20 447	217	757	21 421
Ostatné prevádzkové príjmy	24 705	248	192	25 145
Spolu	55 910	465	949	57 324

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa položky výnosov predovšetkým z Veľkej Británie vo výške 305 tis. EUR a z USA vo výške 173 tis. EUR. V roku 2021 Skupina nemala žiadne výnosy z pokračujúcich transakcií s jedným externým zákazníkom, ktoré by dosahovali 10 % alebo viac z výnosov Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)****4.6 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci sa 31. decembra 2020**

Výnosy segmentu vychádzajú z geografickej polohy zákazníkov a majetok segmentu z geografickej polohy majetku.

V tis. EUR

	Slovenská republika	Česká republika	Veľká Británia	Ostatné	Spolu segmenty	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Goodwill a iný nehmotný majetok	950	-	-	-	950	-	950
Dlhodobý hmotný majetok	38 652	-	7	-	38 659	-	38 659
Investičné nehnuteľnosti	389 039	-	79 794	12 224	481 057	-	481 057
Dlhodobé preddavky a ostatný majetok	-	101	-	-	101	-	101
Spolu	428 641	101	79 801	12 224	520 767	-	520 767

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa majetok z Bermúd.

V tis. EUR

	Slovenská republika	Česká republika	Ostatné	Spolu
Príjmy z prenájmu	12 111	-	-	12 111
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	19 786	384	919	21 089
Ostatné prevádzkové príjmy	14 825	57	870	15 752
Spolu	46 722	441	1 789	48 952

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa položky výnosov predovšetkým z Cypru vo výške 602 tis. EUR, z Veľkej Británie vo výške 333 tis. EUR a z USA vo výške 227 tis. EUR. V roku 2020 Skupina mala výnosy z pokračujúcich transakcií s jedným externým zákazníkom, ktoré dosahovali 10 % alebo viac z výnosov Skupiny, a go vo výške 5 634 tis. EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností**Akvizícia v roku 2021**

<i>V tis. EUR</i>	Dátum akvizície	Náklady akvizície	Peňažný výdavok	Podiel Skupiny po akvizícii
Draft Stone s.r.o.	30.12.2021	1 937	-	100 %

Vplyv akvizície v roku 2021

Akvizícia dcérskej spoločnosti mala nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	Draft Stone s.r.o.
Dlhodobý hmotný majetok	17	115
Ostatný nehmotný majetok		2 015
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		1
Úvery a výpožičky	31	(101)
Záväzky z obchodného styku		(2)
Ostatné záväzky		(4)
Odložené daňové záväzky		(424)
Čistý identifikovateľný majetok		1 600
Goodwill z akvizície		337
Náklady akvizície		1 937
Zaplatená protihodnota - peňažná		-
Nadobudnuté peňažné prostriedky		1
Čisté peňažné príjmy		1
Zisk/(strata) od akvizície		-
Výnosy od akvizície		-

Ak by Skupina nadobudla uvedenú spoločnosť k 1. januáru 2021, zisk Skupiny by bol 37 049 tis. EUR a výnosy Skupiny by boli 32 179 tis. EUR.

Predaj v roku 2021

<i>V tis. EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Prijatá protihodnota - peňažná	Zisk z predaja
Zuckermandel, a.s.	31.05.2021	24 846	24 846	7 485

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)**Vplyv predaja v roku 2021**

V tis. EUR

Zuckerman del, a.s.**(Majetok)/záväzky**

Investičné nehnuteľnosti	(53 100)
Dlhodobý hmotný majetok	(70)
Pohľadávky z obchodného styku	(1 733)
Ostatné pohľadávky	(192)
Preddavky a ostatný majetok	(303)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(1 185)
Splatná daňová pohľadávka	(26)
Úvery a výpožičky	33 196
Záväzky z obchodného styku	774
Ostatné záväzky	884
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	554
Odložené daňové záväzky	3 840
Čistý identifikovateľný majetok	(17 361)
Predajná cena	24 846
Zisk z predaja	7 485
Prijatá protihodnota - peňažná	24 846
Použitá hotovosť	(1 185)
Čisté peňažné príjmy	23 661

Spoločnosť Zuckerman del, a.s. bola k 31. decembru 2020 vykázaná ako skupina na vyradenie držaná na predaj.

Spoločnosť ako predávajúci uzatvorila dňa 22.04.2021 zmluvu o kúpe akcií s treťou osobou ako kupujúcim na predaj 100 % akcií spoločnosti Zuckerman del, a.s. („akcie“), pričom predávajúci má záujem akcie predať a kupujúci má záujem akcie od predávajúceho kúpiť. Zmluvné strany sa dohodli, že predbežnú kúpnu cenu vo výške 24 816 tis. EUR a konečnú kúpnu cenu zaplatí kupujúci predávajúcemu prostredníctvom viazaného účtu, pričom správca viazaného účtu prostriedky z účtu uvoľní v deň uzávierky po registrácii vlastníctva akcií v prospech účtu cenných papierov kupujúceho. Úhrada predbežnej kúpnej ceny bola prijatá 14.5.2021. Konečná kúpna cena bola stanovená na 24 907 tis. EUR, z čoho vyplýva dodatočná protihodnota vo výške 91 tis. EUR, ktorú Kupujúci zaplatil predávajúcemu dňa 6. októbra 2021. Kúpna cena bola znížená o zaplatené poplatky vo výške 61 tis. EUR. Výsledný čistý zisk z predaja vyššie uvedenej dcérskej spoločnosti predstavoval 7 485 tis. EUR.

Akvizície v roku 2020

V tis. EUR

	Dátum akvizície	Náklady akvizície	Peňažný výdavok	Podiel Skupiny po akvizícii
KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED	05.03.2020	2	(2)	100 %
SONS AND CO LONDON LIMITED	09.03.2020	3 109	(2 474)	100 %
Popper Capital, s.r.o.	10.09.2020	28 396	(28 396)	100 %
Averta, s.r.o.	03.12.2020	5	(5)	100 %
Spolu		31 512	(30 877)	

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)

Vplyv akvizícií v roku 2020

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

<i>V tis. EUR</i>		Popper Capital, s.r.o.	KALIMRAJ EQUITY MANAGE- MENT LIMITED	SONS AND CO LONDON LIMITED	Averta, s.r.o.	Spolu
	Poznámka					
Investičné nehnuteľnosti	18	82 039	-	-	-	82 039
Dlhodobý hmotný majetok	17	8	-	17	-	25
Úvery a zálohové platby		-	1 248	-	-	1 248
Pohľadávky z obchodného styku		12	-	1 348	-	1 360
Ostatné pohľadávky		-	1 085	193	-	1 278
Preddavky a ostatný majetok		16	-	192	-	208
Finančné nástroje		-	-	-	5	5
Splatná daňová pohľadávka		-	3	-	-	3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		199	-	70	-	269
Úvery a výpožičky	31	(25 526)	-	-	-	(25 526)
Záväzky z obchodného styku		(1)	(15)	(1 498)	-	(1 514)
Ostatné záväzky		-	(340)	(59)	-	(399)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		(9)	-	(241)	-	(250)
Splatná daň z príjmov		-	-	(13)	-	(13)
Odložené daňové záväzky	23	(11 237)	-	-	-	(11 237)
Čistý identifikovateľný majetok		45 501	1 981	9	5	47 496
Goodwill/(zisk z výhodnej kúpy) z akvizície		(17 105)	(1 979)	3 100	-	(15 984)
Náklady akvizície		28 396	2	3 109	5	31 512
Zaplatená protihodnota - peňažná		(28 396)	(2)	(2 474)	(5)	(30 877)
Nadobudnuté peňažné prostriedky		199	-	70	-	269
Čisté peňažné výdavky		(28 197)	(2)	(2 404)	(5)	(30 608)
Zisk/(strata) od akvizície		(440)	11 379	(1 439)	-	9 500
Výnosy od akvizície		15	-	185	-	200

Ak by Skupina nadobudla uvedené spoločnosti k 1. januáru 2021, zisk Skupiny by bol 43 026 tis. EUR a výnosy Skupiny by boli 34 128 tis. EUR.

Bližšie informácie týkajúce sa zisku z výhodných nákupov sú uvedené v poznámke 14.

Predaj v roku 2020

<i>V tis. EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Prijatá protihodnota - peňažná	Strata z predaja
Prosek Energo s.r.o.	27.10.2020	69	69	(498)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)**Vplyv predaja v roku 2020**

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	Prosek Energo
	a	s.r.o.
Dlhodobý hmotný majetok		(332)
Úvery a zálohové platby		(351)
Pohľadávky z obchodného styku		(68)
Preddavky a ostatný majetok		(16)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		(156)
Splatná daňová pohľadávka		(14)
Úvery a výpožičky	31	349
Závazky z obchodného styku		27
Odložené daňové záväzky	23	5
Splatná daň z príjmov		18
Čistý identifikovateľný majetok		(538)
Predajná cena		69
Prenos kurzových rozdielov do výsledku hospodárenia		(29)
Strata z predaja		(498)
Prijatá protihodnota - peňažná		69
Použitá hotovosť		(156)
Čisté peňažné výdavky		(87)

6. Príjmy z prenájmu

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Nájomné z investičných nehnuteľností	9 886	11 721
Nájomné z ostatných nehnuteľností	872	390
Spolu	10 758	12 111

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 najvýznamnejšia suma nájomného z investičných nehnuteľností dosiahla 4 139 tis. EUR (2020: 5 152 tis. EUR), a to v rámci účtovnej jednotky Skupiny Pribinova 19, s.r.o. z prenájmu administratívnej budovy Pribinova 19.

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby	9 329	8 450
Developerské odmeny a poplatky za iné poradenstvo	7 140	3 429
Výnosy z hotelov	3 162	2 974
Výnosy z predaja vybudovaných nehnuteľností	937	-
Príjmy z predaja bytov s parkoviskami	-	5 670
Ostatné príjmy	853	566
Spolu	21 421	21 089

Výnosy z predaja ostatných vybudovaných nehnuteľností za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 883 tis. EUR boli dosiahnuté z predaja nehnuteľností určených na obchodovanie v rámci spoločnosti FUXTON s.r.o.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)**

Výnosy z predaja bytov s parkovaním za rok končiaci sa 31.12.2020 boli dosiahnuté z predaja bytov a parkovísk v rezidencii Zuckerman del v Bratislave.

Rozpis výnosov zo zmlúv so zákazníkmi podľa prevádzkových segmentov je uvedený nižšie:

Za rok končiaci sa 31.12.2021

V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obchodné priestory	Priemyselné objekty	Hotely a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	<i>Medzisegmentové eliminácie</i>	Spolu
Poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby	-	67	-	-	9 447	9 514	(185)	9 329
Developerské odmeny a poplatky za iné poradenstvo	169	16	-	-	13 855	14 040	(6 900)	7 140
Výnosy z hotelov	-	-	-	3 162	-	3 162	-	3 162
Výnosy z predaja vybudovaných nehnuteľností	883	54	-	-	-	937	-	937
Ostatné	-	2	826	-	25	853	-	853
Spolu	1 052	139	826	3 162	23 327	28 506	(7 085)	21 421

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020

V tis. EUR

	Byty	Kancelárie a obchodné priestory	Priemyselné objekty	Hotely a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	<i>Medzisegmentové eliminácie</i>	Spolu
Poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby	-	68	-	-	8 696	8 764	(314)	8 450
Príjmy z predaja bytov s parkoviskami	-	5 670	-	-	-	5 670	-	5 670
Developerské odmeny a poplatky za iné poradenstvo	-	-	-	-	10 387	10 387	(6 958)	3 429
Výnosy z hotelov	-	-	-	2 974	-	2 974	-	2 974
Ostatné	-	3	291	2	270	566	-	566
Spolu	-	5 741	291	2 976	19 353	28 361	(7 272)	21 089

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)**

(i) Nasledujúca tabuľka uvádza informácie o pohľadávkach, zmluvnom majetku a zmluvných záväzkoch zo zmlúv so zákazníkmi.

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Pohľadávky zahrnuté v pohľadávkach z obchodného styku	20	6 109	3 022
Zmluvný majetok	27	35	91
Zmluvné záväzky	34	(76 535)	(54 481)
Spolu		(70 391)	(51 368)

Zmluvný majetok k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 sa týka práv Skupiny na platbu za nevyfakturované dodávky ku dňu vykazovania (zádržné). Keď sa tieto práva stanú nepodmienenými, zmluvný majetok sa preúčtuje do pohľadávok.

Zmluvné záväzky k 31.12.2021 vo výške 39 207 tis. EUR predstavujú zálohové platby prijaté od zákazníkov za byty v projekte Eurovea byty, 19 657 tis. EUR za projekt Wayden a 12 710 tis. EUR za projekt Ovocné sady - všetky v Bratislave; a zmluvné záväzky vo výške 3 830 tis. EUR sú prijaté zálohové platby za byty v projekte v Londýne.

Zmluvné záväzky k 31.12.2020 vo výške 30 878 tis. EUR predstavujú prijaté zálohové platby od zákazníkov za byty v projekte Eurovea Tower, 14 141 tis. EUR za projekt Klingerka a 6 929 tis. EUR za projekt Ovocné sady - všetky v Bratislave; a zmluvné záväzky vo výške 1 851 tis. EUR sú prijaté zálohové platby za byty v projekte v Londýne.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 boli vo výsledku hospodárenia vykázané výnosy vo výške 70 tis. EUR, ktoré boli na začiatku obdobia zahrnuté v zmluvných záväzkoch.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 boli vo výsledku hospodárenia vykázané výnosy vo výške 563 tis. EUR, ktoré boli na začiatku obdobia zahrnuté v zmluvných záväzkoch.

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

(iii) Nasledujúca tabuľka uvádza výnosy zo zmlúv, pri ktorých sa očakáva vykázanie v budúcnosti v súvislosti so záväzkami plnenia, ktoré sú ku dňu vykazovania nesplnené (alebo čiastočne nesplnené).

<i>V tis. EUR</i>	2022	2023	2024
Nehnutelnosti určené na obchodovanie	76 000	734 065	-
Developerské služby	2 490	2 890	-
	78 490	736 955	-

Všetky plnenia zo zmlúv so zákazníkmi sú zahrnuté v sumách uvedených vyššie.

V súlade s možnosťou, ktorú poskytuje štandard IFRS 15, sa k 31. decembru 2021 nevykazujú informácie o zostávajúcich povinnostiach plnenia, ktoré majú pôvodne očakávané trvanie najviac jeden rok.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****8. Ostatné prevádzkové príjmy**

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Dodatočné príjmy zo zmluvy o kúpe akcií	21 313	11 399
Prijaté štátne príspevky	2 043	1 031
Pokuty a penále	500	14
Krytie strát zo zníženia hodnoty podľa modelu ECL	263	1 482
Poistné plnenia	130	80
Náhrady pri ukončení zmluvy	-	437
Iné príjmy	896	1 309
Spolu	25 145	15 752

Položka dodatočný príjem zo zmluvy o kúpe akcií za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a rok končiaci sa 31. decembra 2020 súvisí so zmluvou o kúpe akcií medzi spoločnosťou KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED a treťou osobou, kde na základe zmluvy spoločnosť KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED mala nárok na doplatok ku kúpnej cene vypočítaný podľa dohodnutého výpočtového vzorca na základe obsadenosti projektovej budovy.

9. Náklady na predané nehnuteľnosti

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Náklady ostatné predané nehnuteľnosti	(259)	-
Náklady na predané byty s parkovacími miestami	-	(5 385)
Spolu	(259)	(5 385)

Náklady na ostatné vybudované nehnuteľnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 217 tis. EUR vznikli z predaja nehnuteľností určených na obchodovanie v rámci spoločnosti FUXTON s.r.o.

Náklady na byty s parkovaním za rok končiaci sa 31.12.2020 vznikli z predaja bytov a parkovísk v rezidencii Zuckermandel v Bratislave.

10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	(3 225)	(3 218)
Náklady na opravy a údržbu	(2 479)	(2 230)
Energie	(1 116)	(865)
Náklady na poistenie	(342)	(425)
Náklady na správu spojenú s investičnými nehnuteľnosťami	(38)	(731)
Ostatné	(13)	(8)
Spolu	(7 213)	(7 477)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

11. (Čistá strata)/čistý zisk z finančných nástrojov

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
(Strata)/zisk z menových derivátov	(2 786)	3 252
Zisk/(strata) z úrokových derivátov	589	(181)
(Strata)/zisk z iných finančných nástrojov	(1 072)	199
	(3 269)	3 270

12. Čisté straty zo zníženia hodnoty

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Čisté (straty zo zníženia hodnoty)/rozpustenie strát zo zníženia hodnoty úverov a zálohových platieb	21	(2 116)	731
Čisté rozpustenie strát zo zníženia hodnoty/(straty zo zníženia hodnoty) pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a ostatného majetku a zásob		99	(249)
Straty zo zníženia hodnoty goodwillu	3(b)	-	(2 964)
Straty zo zníženia hodnoty DHM	17	-	(128)
Spolu		(2 017)	(2 610)

13. Osobné náklady

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Mzdové	(13 096)	(13 664)
Odvody na sociálne poistenie	(3 794)	(4 068)
Ostatné sociálne náklady	(341)	(408)
Odmeny riaditeľov	(18)	(1)
Spolu	(17 249)	(18 141)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 je priemerný počet zamestnancov 477 (2020: 491), z toho je 28 vedúcich pracovníkov (2020: 29).

14. Zisk dosiahnutý z výhodnej kúpy

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Popper Capital, s.r.o		-	17 105
KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED		-	1 979
Spolu	5	-	19 084

Spoločnosť Popper Capital, s.r.o. bola nadobudnutá za výhodnú kúpnu cenu, nakoľko predchádzajúci vlastníak v posledných rokoch nebol schopný získať potrebné finančné prostriedky na rozvoj projektu, a preto súhlasil s predajom investície za cenu ponúknutú Spoločnosťou, keďže skupina J&T Real Estate Holding má dlhoročné skúsenosti v segmente nehnuteľností a je schopná zabezpečiť potrebné financovanie na realizáciu projektu.

Bližšie informácie o čistom identifikovateľnom majetku a o nákladoch na obstaranie sú uvedené v poznámke 5 a bližšie informácie o prerozdelení kúpnej ceny sú uvedené v poznámke 3 c).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****15. Ostatné prevádzkové náklady**

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Odmeny za sprostredkovanie, poradenstvo a iné služby	(4 964)	(3 856)
Náklady na reklamu	(2 231)	(1 808)
Náklady na prenájmy	(1 507)	(801)
Pokuty a penále	(1 480)	(4)
Náklady na audítorské, daňové a účtovné služby	(1 202)	(1 289)
Doprava a ubytovanie	(1 045)	(344)
Spotreba materiálu	(1 010)	(1 107)
Ostatné dane a poplatky	(445)	(362)
Náklady na predaný tovar a stavebné zmluvy	(432)	(114)
Bezpečnostné služby	(403)	(384)
Outsourcing, právne a administratívne poplatky	(305)	(454)
Výdavky na hotelové služby	(295)	(326)
Náklady na IT	(254)	(290)
Náklady na komunikáciu	(118)	(100)
Servis vozidiel	(110)	(99)
Školenia, kurzy a konferencie	(57)	(81)
Darčeky	(20)	(313)
Dodatočná kúpna cena za dcérsku spoločnosť	-	(7 500)
Ostatné prevádzkové náklady	(1 694)	(1 357)
Spolu	(17 572)	(20 589)

V priebehu roka 2020 uhradila Spoločnosť sumu 7 500 tis. EUR za účtovnú jednotku Skupiny Kalos, s.r.o. Spoločnosť v roku 2018 prevzala spolu s obchodným podielom v účtovnej jednotke Kalos, s.r.o. aj opčný záväzok (pred predajom obchodného podielu Spoločnosti uzatvoril predávajúci s predchádzajúcim spoločníkom Kalos, s.r.o. opčnú zmluvu na kúpu 50 % podielu v spoločnosti Kalos, s.r.o.). V druhej polovici roka 2020 požiadal predchádzajúci spoločník o uplatnenie opcie. Spoločnosť mala záujem udržať si 100 %-ný podiel v účtovnej jednotke Skupiny Kalos, s.r.o., a preto predložila predchádzajúcemu spoločníkovi protiponuku, ktorú akceptoval, čo viedlo k dodatočnému doplatku pre Spoločnosť.

Audítorské spoločnosti KPMG Limited, KPMG Slovensko spol. s.r.o., BDO Audit, spol. s r.o., LUCA PARTNER, s.r.o., Morison Patsalides, Johanes Partner s.r.o. a EURO-Trend Audit, a.s. sú poverené Skupinou vykonať audit individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2021. Spoločnosti KPMG Limited a KPMG Slovensko spol. s.r.o. sú poverené Spoločnosťou vykonať audit konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti k 31. decembra 2021 a za rok končiaci sa k tomuto dátumu. Náklady spojené s týmito službami sú vo výške 418 tis. EUR (2020: 555 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 dosiahli náklady súvisiace s ostatnými službami 29 tis. EUR (2020: žiadne náklady súvisiace s neaudítorskými službami). Tieto služby sa týkajú spoločností Skupiny, ktoré vlastnia hotely a služieb, ktoré im boli poskytnuté v súvislosti s príspevkami od štátu.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****15. Ostatné prevádzkové náklady (pokračovanie)**

Podrobný rozpis odmien audítorov za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a rok končiaci sa 31. decembra 2020:

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
KPMG Limited	(368)	(344)
KPMG Slovensko spol. s r. o.	-	(164)
LUCA PARTNER, s.r.o.	(17)	(15)
BDO CK spol. s r.o.	(14)	(9)
Ostatné	(19)	(23)
Spolu	(418)	(555)

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

16. Dane z príjmov

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Splatná daň za bežné obdobie		
Bežné obdobie	(930)	(884)
Úpravy za predchádzajúce obdobia	6	119
	(924)	(765)
Odložený daňový náklad		
Vznik a zrušenie dočasných rozdielov	(6 994)	(12 968)
Celkový náklad na daň z príjmov	(7 918)	(13 733)

Odložená daň je vypočítaná podľa súčasných platných daňových sadzieb, ktorých platnosť sa očakáva aj v čase realizácie pohľadávky alebo vyrovnania záväzku. Sadzba dane z príjmov 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 tis. EUR). Sadzba dane z príjmov právnických osôb v Spojenom kráľovstve je 19 %.

Mnohé časti cyperskej, slovenskej a českej daňovej legislatívy sú netestované a v mnohých oblastiach existuje neistota ohľadne ich výkladu finančnými orgánmi. Vplyv tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a vyrieši sa, až keď bude k dispozícii príslušná judikatúra alebo oficiálne výklady orgánov.

Konsolidovaný daňový náklad z ostatného komplexného výsledku za roky končiace sa 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020

<i>V tis. EUR</i>	2021			2020		
	Pred zdanením	(Daňový náklad)/ daňová úľava	Bez dane	Pred zdanením	(Daňový náklad)/ daňová úľava	Bez dane
Zabezpečenie peňažných tokov	88	-	88	84	-	84
Kurzové rozdiely pri prevode	1 140	-	1 140	(848)	-	(848)
Ostatné súčasti komplexného výsledku - zisk/(strata)	1 228	-	1 228	(764)	-	(764)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****16. Daň z príjmov (pokračovanie)***Zosúladenie efektívnej sadzby dane*

<i>V tis. EUR</i>	2021		2020	
	%		%	
Zisk pred zdanením		44 978		57 240
Daň vo výške domácej sadzby	12,50 %	5 622	12,50 %	7 155
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	4,91 %	2 208	8,51 %	4 871
Pripočítateľné položky	8,67 %	3 899	8,18 %	4 684
Nezdaniteľné príjmy	(18,36 %)	(8 258)	(14,19 %)	(8 120)
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát	(1,01 %)	(455)	(0,15 %)	(88)
Straty za bežné obdobie, ku ktorým nebola vytvorená odložená daňová pohľadávka	10,61 %	4 772	4,83 %	2 767
Daňové straty, ktoré už nemožno uplatniť a ku ktorým bola vytvorená odložená daňová pohľadávka	-	-	0,13 %	76
Úprava za bežné obdobie o odloženú daňovú pohľadávku/závazok vytvorený v predchádzajúcom období	(0,32 %)	(144)	(0,47 %)	(267)
Zmena dočasných rozdielov, ku ktorým nebola vytvorená odložená daňová pohľadávka	0,62 %	280	4,85 %	2 774
Úpravy za predchádzajúce obdobie	(0,01 %)	(6)	(0,21 %)	(119)
Spolu	17,61 %	7 918	23,98 %	13 733

Pozri tiež poznámku 23 – Odložené daňové pohľadávky a záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
17. Dlhodobý hmotný majetok
V tis. EUR

	Pozn.	Pozemky a budovy	Zariadenie, inventár a vybavenie	Ostatné	Spolu
Náklady					
Stav k 1. januáru 2021		46 192	3 597	11	49 800
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	(36)	-	(36)
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	5	-	25	-	25
Prírastky		37	848	-	885
Predaje		(2 794)	(723)	-	(3 517)
Úprava zmlúv o prenájme	37	47	(59)	-	(12)
Preradenie zo zásob		10	-	-	10
Preradenie do skupiny na vyradenie držanej na predaj	28	-	(105)	-	(105)
Stav k 31. decembru 2021		43 492	3 547	11	47 050
Stav k 1. januáru 2021		43 492	3 547	11	47 050
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	100	-	100
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	5	-	-	115	115
Prírastky		10 832	4 910	-	15 742
Predaje		(9 536)	(233)	(12)	(9 781)
Úprava zmlúv o prenájme	37	1 790	-	-	1 790
Preradenie		-	(201)	201	-
Stav k 31. decembru 2021		46 578	8 123	315	55 016
Odpisy					
Stav k 1. januáru 2021		(7 692)	(1 343)	-	(9 035)
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	7	-	7
Odpisy		(1 707)	(716)	-	(2 423)
Straty zo zníženia hodnoty	12	(126)	(2)	-	(128)
Predaje		2 765	388	-	3 153
Preradenie do skupiny na vyradenie držanej na predaj	28	-	35	-	35
Stav k 31. decembru 2021		(6 760)	(1 631)	-	(8 391)
Stav k 1. januáru 2021		(6 760)	(1 631)	-	(8 391)
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	(40)	-	(40)
Odpisy		(1 963)	(2 385)	-	(4 348)
Predaje		45	224	-	269
Stav k 31. decembru 2021		(8 678)	(3 832)	-	(12 510)
Účtovné hodnoty					
Stav k 1. januáru 2021		38 500	2 254	11	40 765
Stav k 31. decembru 2021		36 732	1 916	11	38 659
Stav k 1. januáru 2021		36 732	1 916	11	38 659
Stav k 31. decembru 2021		37 900	4 291	315	42 506

Informácie o pohyboch majetku s právom používania za účtovné obdobie sú uvedené v poznámke 37 – Prenájomy.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

17. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Majetok s právom používania

V dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2021 je zahrnutý majetok s právom používania vo výške 7 552 tis. EUR (2020: 5 574 tis. EUR) - pozri tiež poznámku 37 - Prenájmy.

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

Zníženie hodnoty

Kumulované straty zo zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2021 dosiahli 128 tis. EUR (2020: 128 tis. EUR) - pozri tiež poznámku 12.

Poistenie

Skupina má poistený dlhodobý hmotný majetok proti živelným pohromám, krádeži, vandalizmu a dopravným nehodám. Celková poistná suma z poistenia dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2021 je 53 796 tis. EUR (2020: 53 361 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

18. Investičné nehnuteľnosti
V tis. EUR

	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Ostatné	2021 Spolu
Stav k 1. januáru 2021	159 350	185 505	23 966	79 793	29 304	3 139	481 057
Vplyv pohybov výmenných kurzov	-	-	-	6 101	1 018	-	7 119
Prírastky	3 425	3 156	2 057	11 212	-	-	19 850
Predaj investičných nehnuteľností	-	(2 339)	(691)	-	-	(936)	(3 966)
Preradenie v rámci investičných nehnuteľností	24 901	-	(24 901)	-	-	-	-
Preradenie (do)/zo zásob	-	-	2 930	-	-	-	2 930
Náklady na výpožičky	-	-	453	5 818	-	-	6 271
Úprava reálnej hodnoty cez výsledok hospodárenia	36 177	-	-	5 659	(42)	-	41 794
Stav k 31. decembru 2021	223 853	186 322	3 814	108 583	30 280	2 203	555 055

V tis. EUR

	Pozn.	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Ostatné	2020 Spolu
Stav k 1. januáru 2021		200 048	78 926	8 480	45 505	30 431	2 203	365 593
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	-	-	(2 769)	(1 127)	-	(3 896)
Prírastky		1 192	-	10 796	15 744	-	936	28 668
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	5	-	82 039	-	-	-	-	82 039
Predaj investičných nehnuteľností		-	(44)	-	-	-	-	(44)
Preradenie v rámci investičných nehnuteľností		-	(4 552)	4 552	-	-	-	-
Preradenie (do)/zo zásob		-	-	(1 812)	-	-	-	(1 812)
Preradenie do skupín na vyradenie držaných na predaj	28	(53 100)	-	-	-	-	-	(53 100)
Náklady na výpožičky		-	-	597	3 954	-	-	4 551
Úprava reálnej hodnoty cez výsledok hospodárenia		11 210	29 136	1 353	17 359	-	-	59 058
Stav k 31. decembru 2021		159 350	185 505	23 966	79 793	29 304	3 139	481 057

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

18. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)

Investičné nehnuteľnosti Skupiny sa oceňujú v reálnej hodnote. Proces oceňovania je podrobne popísaný v poznámke 3 a) – Zásadné účtovné odhady a predpoklady. Vzhľadom na vstupné údaje použité pri ocenení je použitý postup stanovenia reálnej hodnoty zaradený do 3. úrovne. Prípadný výsledný zisk alebo strata sa vykáže vo výsledku hospodárenia.

Pri nehnuteľnostiach v kategóriách „vo výstavbe SK“ a „vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo“ sú nákladmi na prijaté výpožičky, ktoré splňajú podmienky na aktiváciu za roky končiace sa 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 skutočné náklady na prijaté výpožičky, ktoré vznikli v súvislosti s týmito výpožičkami v priebehu účtovného obdobia, keďže účtovné jednotky Skupiny si požičiavajú finančné prostriedky výslovne na účely získania príslušného majetku.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sú sadzby nákladov na výpožičky v rozmedzí 1,6 % až 9,16 % (2020: 1,8 %- 9,83 %).

Skupina má zmluvné záväzky uskutočniť výstavbu investičných nehnuteľností. Bližšie informácie o viazaní kapitálu na základe zmlúv sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

Zábezpeky

Nasledujúca tabuľka zobrazuje investičné nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom záložného práva na zabezpečenie záväzkov Skupiny a tretích osôb:

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Úvery a výpožičky Skupiny		441 560	352 578
Úvery a výpožičky tretích osôb		2 550	2 550
Záväzky Skupiny z obchodného styku		39 443	40 515
Spolu	36	483 553	395 643

Poistenie

Skupina má investičné nehnuteľnosti poistené proti živelným pohromám a má aj poistenie výstavby. Celková poistná suma z poistenia investičných nehnuteľností k 31. decembru 2021 je 160 696 tis. EUR (2020: 139 936 tis. EUR).

Sumy vykázané vo výsledku hospodárenia

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
-------------------	-----------------	-------------	-------------

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021**

	6		
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností		9 886	11 721
Priame prevádzkové náklady týkajúce sa investičných nehnuteľností, ktoré počas obdobia vytvárali príjmy z prenájmu		(955)	(2 616)
Priame prevádzkové náklady týkajúce sa investičných nehnuteľností, ktoré počas obdobia nevytvárali príjmy z prenájmu		(29)	(122)
Úpravy reálnej hodnoty*	3	43 067	59 058
Zisk/(strata) z predaja investičných nehnuteľností		2 856	(44)
Spolu		54 825	

* Zahŕňa aj úpravy reálnej hodnoty týkajúce sa investičných nehnuteľností spoločností vykázaných ako skupina na vyradenie držaná na predaj.

Úpravy reálnej hodnoty za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 273 tis. EUR sa týkajú spoločnosti vykazovanej ako skupina na vyradenie držaná na predaj - pozri tiež poznámku 3 a).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

19. Investície do spoločných podnikov

Skupina má nasledujúce investície v spoločných podnikoch:

V tis. EUR	Krajina	Podiel Skupiny		Účtovná hodnota	
		31. decembra 2021	31. decembra 2020	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Spoločné podniky					
TESAKO a. s.	Slovenská republika	50 %	50 %	16 262	16 556
CZ Slovakia HK Limited	Hongkong	50 %	50 %	8 492	8 499
WOAL s.r.o.	Slovenská republika	50 %	50 %	848	560
Spolu				25 602	25 615

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 je podiel Skupiny na strate z vyššie uvedených spoločných podnikov 863 tis. EUR (2020: strata 1 959 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a rok končiaci sa 31. decembra 2020 neexistujú žiadne nevykázané straty zo spoločných podnikov.

Informácie o záväzkoch a podmienených záväzkoch súvisiacich so spoločnými podnikmi sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

Súhrnné finančné informácie o spoločných podnikoch sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Tabuľka tiež uvádza účtovné hodnoty podielov Skupiny v spoločných podnikoch.

31. decembra 2021

V tis. EUR

	TESAKO a. s.	CZ Slovakia HK Limited	WOAL s.r.o.
Neobežný majetok	82 295	-	24 990
Obežný majetok	370	-	283
<i>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežnom majetku</i>	86	-	12
Dlhodobé záväzky	56 876	-	23 086
<i>Dlhodobé finančné záväzky bez záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	55 927	-	23 086
Krátkodobé záväzky	22	8	491

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021**

Krátkodobé finančné záväzky bez záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv

	-	-	300
Čistý majetok/(záväzky) (100 %)	25 767	(8)	1 696
Podiel Skupiny na čistom majetku/(záväzkoch)	12 884	(4)	848
Goodwill	3 378	8 496	-
Účtovná hodnota podielov v spoločných podnikoch	16 262	8 492	848
Príjmy	66	-	-
Odpisy	(153)	-	-
Úrokové náklady	(1 424)	-	(910)
Dane z príjmov	(709)	-	2 024
Zisk/(strata) a celkový komplexný výsledok (100 %)	(2 288)	(14)	576
Podiel Skupiny na zisku/(strate) a celkovom komplexnom výsledku	(1 144)	(7)	288

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

19. Investície do spoločných podnikov (pokračovanie)**31. decembra 2020**

V tis. EUR

	TESAKO	CZ	WOAL
	a. s.	Slovakia	s.r.o.
		HK Limited	
Neobežný majetok	81 530	-	25 106
Obežný majetok	362	31	141
<i>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežnom majetku</i>	<i>109</i>	<i>-</i>	<i>24</i>
Dlhodobé záväzky	55 500	-	24 118
<i>Dlhodobé finančné záväzky bez záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	<i>45 146</i>	<i>-</i>	<i>19 915</i>
Krátkodobé záväzky	36	26	10
<i>Krátkodobé finančné záväzky bez záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	<i>-</i>	<i>14</i>	<i>-</i>
Čistý majetok (100 %)	26 356	5	1 119
Podiel Skupiny na čistom majetku	13 178	3	560
Goodwill	3 378	8 496	-
Účtovná hodnota podielov v spoločných podnikoch	16 556	8 499	560
Príjmy	112	-	43
Odpisy	(113)	-	-
Výnosové úroky	-	745	-
Úrokové náklady	(1 431)	(729)	(841)
Dane z príjmov	151	(1)	-
Strata a celkový komplexný výsledok (100 %)	(1 536)	(12)	(2 370)
Podiel Skupiny na strate a celkovom komplexnom výsledku	(768)	(6)	(1 185)

20. Pohľadávky z obchodného styku

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021***V tis. EUR*

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Pohľadávky z obchodného styku	6 201	3 302
Časové rozlíšenie príjmov z prenájmu	1 458	1 825
Pohľadávky z operatívneho prenájmu	790	601
Časové rozlíšenie príjmov – iné príjmy	236	88
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	(328)	(368)
Zníženie hodnoty pohľadávok z operatívneho prenájmu	(14)	(90)
Spolu	8 343	5 358
<i>Krátkodobé</i>	7 433	4 082
<i>Dlhodobé</i>	910	1 276
Spolu	8 343	5 358

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****20. Pohľadávky z obchodného styku (pokračovanie)***Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku*

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Stav k 1. januáru	458	505
Zvýšenie	164	348
Preradenie do skupiny na vyradenie držanej na predaj	-	(11)
Preradenie do ostatných pohľadávok	(13)	-
Zrušenie	(263)	(99)
Použitie	(4)	(285)
Stav k 31. decembru	342	458

21. Úvery a zálohové platby

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Úvery a zálohové platby poskytnuté tretím osobám	127 052	203 794
Úvery a zálohové platby poskytnuté spriaznenej osobe	22 490	23 387
Pohľadávky z finančného prenájmu	8 073	-
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb poskytnutých tretím osobám – 3. fáza	(51 425)	(49 309)
Spolu	106 190	177 872
<i>Krátkodobé</i>	43 728	117 515
<i>Dlhodobé</i>	62 462	60 357
Spolu	106 190	177 872

Skupina využíva svoje voľné peňažné prostriedky na poskytovanie úverov a zálohových platieb.

K 31. decembru 2021 neexistujú žiadne bezúročné úvery (2020: EUR žiadne).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

K 31. decembru 2021 je vážená priemerná úroková sadzba na úvery a zálohové platby 4,39 % p.a. (2020: 4,27 % p.a.).

Úvery a zálohové platby poskytnuté k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 nie sú zabezpečené.

Pohľadávka z finančného prenájmu vo výške 8 073 tis. EUR k 31. decembru 2021 súvisí so zmluvami o ďalšom prenájme Skupiny - pozri tiež poznámku 2 q) Prenájmy a poznámku 37.

Tabuľka pohybov pohľadávok z prenájmov:

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Stav k 1. januáru	-	-
Prírastky	9 488	
Úroky	448	
Platby - istina	(1 415)	
Platby - úroky	(448)	
Stav k 31. decembru	8 073	-

Bližšie informácie o splatnostiach sú uvedené v poznámke 38 – Zásady riadenia rizík a príslušné údaje.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

21. Úvery a zálohové platby (pokračovanie)

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Stav k 1. januáru	49 309	50 471
Zvýšenie	5 264	9 566
Zrušenie	(3 148)	(10 297)
Použitie	-	(431)
Stav k 31. decembru	51 425	49 309

22. Finančné nástroje

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Terminované vklady	1 200	1 200
Menové forwardy	-	303
Finančný majetok ocenený v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku	6	6
Spolu	1 206	1 509
<i>Krátkodobé</i>	1 206	1 206
<i>Dlhodobé</i>	-	303
Spolu	1 206	1 509

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

Vykázané sú nasledujúce odložené daňové pohľadávky a záväzky:

V tis. EUR	Pohľadávky		Záväzky		Čistá suma	
	31. decembra		31. decembra		31. decembra	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Dlhodobý hmotný majetok	195	179	-	-	195	179
Nehmotný majetok	-	-	(424)	-	(424)	-
Investičné nehnuteľnosti	80	135	(44 478)	(36 342)	(44 398)	(36 207)
Zásoby	98	-	(277)	(186)	(179)	(186)
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 963	2 963	-	-	2 963	2 963
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a ostatného majetku	-	-	(306)	(383)	(306)	(383)
Daňové straty	1 108	725	-	-	1 108	725
Ostatné položky	243	102	(2 435)	(2 977)	(2 192)	(2 875)
Zápočet	(523)	(523)	523	523	-	-
Spolu	4 164	3 581	(47 397)	(39 365)	(43 233)	(35 784)

23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky (pokračovanie)

Pohyby odložených daňových pohľadávok a záväzkov:

Poznámka	Stav k 1.	Vykázané v zisku/(strate)*	Rezerva na	Prírastky	Stav k 31. decembru 2021
	januáru 2021		kurzové rozdiely pri prevode	prostredníctvom podnikových kombinácií	
		16			
Odložené daňové pohľadávky					
Dlhodobý hmotný majetok	179	16	-	-	195
Investičné nehnuteľnosti	135	(55)	-	-	80
Zásoby	-	98	-	-	98
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 963	-	-	-	2 963
Daňové straty	725	383	-	-	1 108

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

Ostatné položky	102	141	-	-	243
Odložené daňové záväzky					
Nehmotný majetok	-	-	-	(424)	(424)
Investičné nehnuteľnosti	(36 342)	(7 879)	(257)	-	(44 478)
Zásoby	(186)	(91)	-	-	(277)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a ostatného majetku	(383)	77	-	-	(306)
Ostatné položky	(2 977)	544	(2)		(2 435)
Spolu	(35 784)	(6 766)	(259)	(424)	(43 233)

* Nezahŕňa pohyb odložených daní za spoločnosti vykázaných ako skupina na vyradenie držaná na predaj.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 pohyb odložených daní zaúčtovaný do výsledku hospodárenia v súvislosti so spoločnosťami vykázanými ako skupina na vyradenie držaná na predaj predstavuje 228 tis. EUR.

23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky (pokračovanie)

Pohyby odložených daňových pohľadávok a záväzkov:

	Stav k 1. januáru 2021	Vykázané v zisku/(strate)	Rezerva na kursové rozdiely pri prevode	Preradenie	Preradenie do skupín na vyradenie držaných na predaj	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Predaj dcérskych spoločností	Stav k 31. decembru 2020
Poznámka		16			28	5	5	
Odložené daňové pohľadávky								
Dlhodobý hmotný majetok	522	(352)	-	9	-	-	-	179
Investičné nehnuteľnosti	2	133	-	-	-	-	-	135
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	4 662	(1 699)	-	-	-	-	-	2 963
Daňové straty	487	246	(8)	-	-	-	-	725
Ostatné položky	176	11	-	(9)	(76)	-	-	102

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****Odložené daňové záväzky**

Dlhodobý hmotný majetok	-	(3)	-	(2)	-	-	5	-
Investičné nehnuteľnosti	(16 690)	(12 014)	35	69	3 495	(11 237)	-	(36 342)
Zásoby	(386)	268	-	(69)	1	-	-	(186)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a ostatného majetku	(651)	75	-	-	193	-	-	(383)
Ostatné položky	(3 346)	367	-	2	-	-	-	(2 977)
Spolu	(15 224)	(12 968)	27	-	3 613	(11 237)	5	(35 784)

Odúčtované odložené daňové pohľadávky

Za nasledujúce položky (základ dane) sa odložené daňové pohľadávky neúčtovali:

V tis. EUR

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Prenesené daňové straty	48 428	34 954
Straty zo zníženia hodnoty	26 253	38 634
Ostatné dočasné rozdiely	21 270	15 099
Spolu	95 951	88 687

23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky (pokračovanie)

Značná výška daňových strát a opravných položiek na zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb vzniká v rámci účtovných jednotiek Skupiny, ktoré nedržia investičné nehnuteľnosti, a preto tieto účtovné jednotky Skupiny neevoluujú významné dočasné rozdiely, ktoré by viedli k vzniku odloženého daňového záväzku na započítanie voči týmto daňovým stratám a opravným položkám na zníženie hodnoty. Okrem toho niektoré účtovných jednotiek Skupiny, ktoré zaznamenali daňové straty, držia ako investičné nehnuteľnosti iba pozemky určené na výstavbu a očakáva sa, že súvisiace zdaniteľné zisky budú realizované neskôr, ako možnosť uplatnenia týchto daňových strát zanikne.

Daňové straty vzniknuté na Slovensku pred 1. januárom 2020 je možné uplatňovať rovnomerne v nasledujúcich štyroch rokoch. Daňové straty vzniknuté na Slovensku po 1. januári 2020 je možné uplatňovať počas piatich rokov až do výšky 50 % základu dane. Možnosť uplatnenia vzniknutých daňových strát v Českej republike a na Cypre zaniká po piatich rokoch. Daňové straty vzniknuté v Holandsku od roku 2019 sa môžu uplatňovať takto: za jeden rok spätne a v šiestich nasledujúcich rokoch, pričom strata sa voči zisku (ziskom) započítava najprv spätne a potom v nasledujúcich rokoch. V Spojenom kráľovstve sa daňové straty z obchodovania s nehnuteľnosťami môžu vo všeobecnosti preniesť do budúcich účtovných období a môžu sa uplatňovať voči celkovým ziskom, kým obchodovanie trvá.

Nižšie je uvedená odhadovaná výška neuplatnených daňových strát:

<i>V tis. EUR</i>	2022	2023	2024	2025	2026 a neskôr
Daňové straty	10 382	16 660	866	7 744	18 051

Odložená daňová pohľadávka sa pri odpočítateľných dočasných rozdieloch a neuplatnených prenesených daňových stratách sa účtuje vtedy, keď je pravdepodobné, že v budúcnosti bude k dispozícii zdaniteľný zisk, voči ktorému sa dočasný rozdiel bude môcť započítať. Pri určovaní, či budú v budúcnosti k dispozícii zdaniteľné zisky, účtovná jednotka najprv posudzuje dostupnosť zodpovedajúcich zdaniteľných dočasných rozdielov a následne pravdepodobnosť ďalších budúcich zdaniteľných ziskov a možnosti daňového plánovania.

24. Zásoby

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Nedokončené nehnuteľnosti určené na obchodovanie	439 780	271 852
Nehnuteľnosti určené na obchodovanie	847	1 367
Suroviny	54	46
Spolu	440 681	273 265

Nedokončené nehnuteľnosti určené na obchodovanie k 31. decembru 2021 v hodnote 439 257 tis. EUR predstavujú rozostavané byty a parkovacie miesta (2020: 271 116 tis. EUR).

Nedokončené nehnuteľnosti určené na obchodovanie k 31. decembru 2021 v hodnote 266 681 tis. EUR (2020: 171 464 tis. EUR) predstavujú výstavbu realizovaných v Spojenom kráľovstve, vykazanú v GBP.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sú aktivované náklady na výpožičky vo výške 19 948 tis. EUR (2020: 15 319 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 boli v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané ako náklad nehnuteľností určené na obchodovanie predané zákazníkovi v hodnote 259 tis. EUR (2020: 5 385 tis. EUR).

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

25. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Bežné účty v bankách	73 363	27 157
Termínované vklady v bankách - pôvodná splatnosť kratšia ako 3 mesiace	35 153	-
Bežné účty v bankách - účty klientov	1 812	1 530
Pokladničná hotovosť	111	117
Spolu peňažné prostriedky a peň. ekvivalenty	110 439	28 804
Viazané bankové účty	3 830	1 851
Spolu viazané peňažné prostriedky	3 830	1 851
Spolu hotovosť a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky	114 269	30 655

Bežné účty v bankách – účty klientov k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 predstavujú peňažné prostriedky na bankových účtoch na účely správy nehnuteľností, ktoré nie sú pre Skupinu disponibilné.

Viazané bankové účty k 31. decembru 2021 vo výške 3 830 tis. EUR (2020: 1 851 tis. EUR) predstavujú prijaté vklady za byty uložené na účte, s ktorým spoločnosť Park Side London nemôže disponovať.

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

26. Preddavky a ostatný majetok

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Zálohové platby	10 035	3 154
Pohľadávky z DPH	3 219	12 816
Náklady budúcich období a ostatné čas. rozlíšenie	803	649
Pohľadávky voči zamestnancom	23	6
Spolu	14 080	16 625
<i>Krátkodobé</i>	14 080	16 524
<i>Dlhodobé</i>	-	101
Spolu	14 080	16 625

Náklady budúcich období (zálohové platby) k 31. decembru 2021 vo výške 6 554 tis. EUR sa týkajú nehnuteľností určených na obchodovanie vo výstavbe v rámci spoločnosti Eurovea byty, s.r.o..

K 31. decembru 2020 vznikla pohľadávka z DPH vo výške 8 123 tis. EUR z odpočtu DPH uplatneného v súvislosti so zmluvou o prevoze obchodných podielov, ktorý bol Skupine vyplatený 15. apríla 2021.

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

27. Ostatné pohľadávky

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Ostatné pohľadávky	4 661	14 493
Zmluvný majetok	35	91
Odkúpené pohľadávky	14	-
Zníženie hodnoty ostatných pohľadávok	(13)	-
Spolu	4 697	14 584
<i>Krátkodobé</i>	4 573	14 445
<i>Dlhodobé</i>	124	139
Spolu	4 697	14 584

Ostatné pohľadávky k 31. decembru 2020 zahŕňajú pohľadávku súvisiacu so zmluvou o kúpe akcií medzi spoločnosťou KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED a treťou osobou - pozri tiež poznámku 9.

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 36 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

28. Skupina na vyradenie držaná na predaj

Podrobná štruktúra majetku a záväzkov držaných na predaj k 31. decembru 2020 bola nasledovná:

<i>V tis. EUR</i>	Zuckerman del, a.s. Zmiešaný (byty, kancelárie a obchodné priestory)
<i>Segment</i>	
Dlhodobý hmotný majetok	70
Investičné nehnuteľnosti	53 100
Zásoby	35
Pohľadávky z obchodného styku	1 618
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8 385
Ostatné pohľadávky	103
Preddavky a ostatný majetok	151
Splatná daňová pohľadávka	24
Majetok držaný na predaj	63 486
Úvery a výpožičky	32 990
Záväzky z obchodného styku	1 157
Ostatné záväzky	1 326
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	1 744
Odložené daňové záväzky	3 613
Záväzky držané na predaj	40 830

K 31. decembru 2020 neboli v ostatných súčiastiach komplexného výsledku vykázané žiadne kumulatívne výnosy ani náklady súvisiace so skupinou na vyradenie držanou na predaj.

Počas roka 2020 prebehli rokovania s budúcim kupujúcim a v priebehu roka 2021 došlo k predaju spoločnosti - pozri tiež poznámku 5.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

28. Skupina na vyradenie držaná na predaj (pokračovanie)

K 31. decembru 2020 boli investičné nehnuteľnosti v rámci skupiny na vyradenie držanej na predaj vykázané v reálnej hodnote (pozri poznámku 3 a). Investície do nehnuteľností boli ocenené nezávislým odhadcom s použitím metódy kapitalizácie príjmov. Vstupné údaje o reálnej hodnote použité na výpočet: výnosová miera „*exit yield*“ - 5,85 %, mesačné nájomné za m² - 14 EUR-18 EUR, priemerná zostávajúca zmluvná doba prenájmu - 5,08 roka. Celková prenajímateľná plocha je 17 363 m².

29. Vlastné imanie

Základné imanie

Schválené, emitované a úplne splatené základné imanie k 31. decembru 2021 predstavovalo 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 10 500 neumoriteľných prioritných akcií triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR (2020: 2 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 10 500 neumoriteľných prioritných akcií triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR).

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 akcionárom do 28. mája 2021. Od 28. mája 2021 prioritné akcie triedy A nie sú spojené so žiadnymi hlasovacími právami, len s právom na dividendy vyhlásené Spoločnosťou po schválení valným zhromaždením, a to do schválenej výšky.

	2021	2021	2020	2020
	Počet akcií	EUR	Počet akcií	EUR
Schválené				
Kmeňové akcie po 1 EUR	120 000	120 000	2 000	2 000
Neumoriteľné prioritné akcie	10 500	10 500	10 500	10 500
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	12 500	12 500	12 500	12 500
Vydané akcie	118 000	118 000	-	-
Stav k 31. decembru	130 500	130 500	12 500	12 500

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

Dňa 12. decembra 2018 sa Spoločnosť rozhodla zvýšiť počet vydaných akcií na 12 500. Ďalších 500 akcií sú prioritné akcie triedy A v hodnote 1 EUR s prémieou 14 430 EUR za akciu. Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným ážiom 7 214 tis. EUR.

Dňa 1. decembra 2016 sa Spoločnosť rozhodla zvýšiť počet vydaných akcií na 12 000. Týchto 10 000 dodatočných akcií sú prioritné akcie triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR. Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným ážiom 139 151 tis. EUR.

Emisné ážio

Dňa 4. decembra 2019 bolo na mimoriadnom valnom zhromaždení akcionárov Spoločnosti osobitným uznesením rozhodnuté o znížení prebytočného kapitálu Spoločnosti formou zníženia emisného ážia. Súdne rozhodnutie bolo vydané 16. decembra 2019 a emisné ážio bolo znížené zo 146 365 tis. EUR na 43 349 tis. EUR so znížením rezervy na emisné ážio o 103 016 tis. EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

29. Vlastné imanie (pokračovanie)

Emisné ážio nie je disponibilné na rozdelenie.

Nedeliteľné fondy

Nedeliteľné fondy pozostávajú zo zákonného rezervného fondu vo výške 1 613 tis. EUR (2020: 1 586 tis. EUR), ktorý bol tvorený niektorými účtovnými jednotkami Skupiny registrovanými na Slovensku. Výpočet zákonného rezervného fondu je založený na slovenských zákonných predpisoch. Zákonný rezervný fond možno použiť len na krytie strát a nemožno ho použiť na rozdelenie formou dividend. Výpočet zákonného rezervného fondu vychádza zo slovenských zákonných predpisov.

Na Slovensku sa vyžaduje tvorba zákonného rezervného fondu akciovými spoločnosťami 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, a to minimálne vo výške 5 % z čistého zisku a maximálne do výšky 10 % základného imania. Následne je potrebná tvorba zákonného rezervného fondu vo výške uvedenej v stanovách, minimálne však vo výške 5 % z čistého zisku (ročne) a maximálne do výšky určenej v stanovách, ktorá musí byť minimálne 10 % základného imania.

Rezerva na kurzové rozdiely

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

Rezerva na rozdiely z precenenia

Rezerva na rozdiely z precenenia predstavuje efektívnu časť kumulatívnej čistej zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov použitých na zabezpečenie peňažných tokov až do následného vykázania vo výsledku hospodárenia, keďže zabezpečované peňažné toky alebo položky majú na výsledok vplyv.

Kumulované straty

Zmeny položky spojené s kapitálovými vkladmi k 31. decembru 2021 vo výške 850 tis. EUR sa týkajú navýšenia kapitálových fondov v spoločnom podniku Skupiny, nakoľko kapitálové fondy navýšila iba Spoločnosť, nie druhý spoločník.

Viazaný kapitál a riadenie kapitálu

Stratégiou Skupiny je udržať si silnú kapitálovú základňu na zachovanie dôvery investorov, veriteľov a trhu a podporovať budúci rozvoj vlastného podnikania.

Manažment Skupiny riadi kapitál tak, aby bo, zabezpečený 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
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
29. Vlastné imanie (pokračovanie)
Podiel bez kontrolného vplyvu
V tis. EUR

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Skupina Gekko Limited LLC ³	2 377	2 402
Skupina JTRE Properties ⁴	113	66
Spolu	2 490	2 468

30. Vydané dlhopisy
V tis. EUR

ISIN	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2021		
		Istina	Vzniknuté úroky	Spolu
SK4000015723	70 000	51 531	8 138	59 670
SK4120014283	44 781	43 740	1 561	45 301
SK4120014416	60 000	41 599	7 507	49 106
CZ0003520793	333 000	94 850	16 310	111 160
Spolu				265 237

V tis. EUR

ISIN	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2020		
		Istina	Vzniknuté úroky	Spolu
SK4000015723	70 000	51 531	4 594	56 125
SK4120014283	44 781	43 740	1 350	45 090
SK4120014416	60 000	41 599	5 004	46 603
CZ0003520793	333 000	89 847	9 047	98 895
Spolu				246 713

Podrobné informácie k vydaným dlhopisom:

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020:

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Deň konečnej splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba v %	Disponibilné nevydané dlhopisy
SK4000015723	Bratislava	12.8.2019	31.7.2024	EUR	dlhopisy s nulovým kupónom	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	dlhopisy s nulovým kupónom	5,37	-
CZ0003520793	Praha	20.12.2018	20.12.2024	CZK	dlhopisy s nulovým kupónom	6,48	-

³ Skupinu Gekko Limited LLC tvoria spoločnosti Gekko Limited LLC a Ariel Sands Limited.

⁴ Skupinu JTRE Properties tvoria k 31. decembru 2021 spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED, Pribinova 19, s.r.o., Bratislavské podhradie, s.r.o., Landererova 12, s.r.o., JTRE financing 2, s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o., Klíngerka, s.r.o. a Interhouse Košice, a.s.
 K 31. decembru 2020 skupinu JTRE Properties tvorili spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED, Pribinova 19, s.r.o., Zuckerman, a.s., Bratislavské podhradie, s.r.o., Landererova 12, s.r.o., JTRE financing 2, s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o. a Klíngerka, s.r.o.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****31. Úvery a výpožičky**

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Bankové úvery	388 555	342 811
Výpožičky od tretích osôb	244 050	147 689
Závazky z prenájmov	15 290	5 432
Vystavené zmenky	-	1 542
Spolu	647 895	497 474
<i>Krátkodobé</i>	227 188	90 502
<i>Dlhodobé</i>	420 707	406 972
Spolu	647 895	497 474

K 31. decembru 2021 sú niektoré úvery viazané aj na určité zmluvné podmienky, ktoré musí Skupina splniť. K 31. decembru 2021 jedna z podmienok nebola splnená, a preto bol príslušný úver vo výške 39 568 tis. EUR preradený ako krátkodobý. Problém sa však po skončení roka vyriešil, pričom banka poskytla výnimku, odhliadla od porušenia a úver je naďalej poskytnutý do dohodnutého termínu splatnosti.

K 31. decembru 2021 boli niektoré úvery viazané aj na určité zmluvné podmienky, ktoré mala Skupina splniť. Niektoré zo záväzkov neboli k 31. decembru 2020 splnené v dôsledku pandémie COVID-19 (pozri poznámku 3 d)), ale Skupina získala buď úľavu od plnenia, alebo sa úver nestal splatným na základe podmienok úverovej zmluvy, okrem úverov vo výške 51,188 tis. EUR, ktoré boli z dôvodu nesplnenia úverových podmienok preradené ako krátkodobé. Problém sa však v roku 2021 vyriešil, pričom banka poskytla výnimku, odhliadla od porušenia a úver je naďalej poskytnutý do dohodnutého termínu splatnosti.

Celková suma neúročených výpožičiek k 31. decembru 2021 predstavovala 9 tis. EUR (2020: 9 tis. EUR).

K 31. decembru 2021 je vážená priemerná úroková sadzba na úvery a výpožičky 5,26 % p.a. (2020: 5,16 % p.a.).

Vydané zmenky boli k 31. decembru 2020 úročené sadzbou 5,1 %. Zmenky boli plne splatené v roku 2021.

Bankové úvery vo výške 246 317 tis. EUR k 31. decembru 2021 (2020: 185 403 tis. EUR) sú zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 480 887 tis. EUR (2020: 338 723 tis. EUR).

Výpožičky od tretích osôb vo výške 122 378 tis. EUR k 31. decembru 2021 (2020: 34 730 tis. EUR) sú zabezpečené záložným právom vo výške 368 240 tis. EUR (2020: 255 633 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
31. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a výpožičiek k 31. decembru 2021 sú nasledovné:

V tis. EUR

	Istina	Vzniknuté úroky	Spolu	Typ úrokovej sadzby	Pohyblivá sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu obdobia	Splatnosť	Transakčná mena
Bankové úvery									
nezabezpečený	64 434	106	64 540	pohyblivá	12M EURIBOR	5,00 %	5,00 %	18.12.2026	EUR
zabezpečený	48 449	-	48 449	pohyblivá	3M EURIBOR	1,80 %	1,80 %	31.12.2022	EUR
zabezpečený	39 568	-	39 568	pohyblivá	3M EURIBOR	1,55 %	1,55 %	31.12.2021	EUR
nezabezpečený	37 700	1 265	38 965	pohyblivá	12M GBP LIBOR	7,50 %	7,69 %	20.11.2024	GBP
zabezpečený	31 535	1	31 536	fixná	-	-	2,20 %	31.12.2022	EUR
zabezpečený	24 055	-	24 055	pohyblivá	1M EURIBOR	2,50 %	2,50 %	30.9.2022	EUR
nezabezpečený	20 384	23	20 407	pohyblivá	12M EURIBOR	3,50 %	3,50 %	18.12.2026	EUR
zabezpečený*	19 283	-	19 283	pohyblivá	1M EURIBOR	1,60 %	1,60 %	31.5.2024	EUR
zabezpečený	15 986	1 031	17 017	pohyblivá	3M EURIBOR	5,90 %	5,90 %	30.9.2024	EUR
zabezpečený*	15 874	-	15 874	pohyblivá	1M EURIBOR	1,60 %	1,60 %	31.03.2027	EUR
nezabezpečený	15 369	515	15 884	pohyblivá	12M GBP LIBOR	7,50 %	7,69 %	20.11.2024	GBP
zabezpečený	14 740	1	14 741	pohyblivá	3M EURIBOR	1,95 %	1,95 %	31.12.2031	EUR
zabezpečený	13 515	1	13 516	pohyblivá	3M EURIBOR	1,60 %	1,60 %	31.12.2022	EUR
zabezpečený	12 962	-	12 962	fixná	-	-	2,15 %	31.12.2022	EUR
zabezpečený	8 237	1	8 238	pohyblivá	12M EURIBOR	5,00 %	5,00 %	30.9.2022	EUR
nezabezpečený	1 986	2	1 988	fixná	-	-	3,00 %	16.12.2022	EUR
zabezpečený*	645	-	645	pohyblivá	1M EURIBOR	1,60 %	1,60 %	30.06.2022	EUR
nezabezpečený	451	-	451	pohyblivá	1M EURIBOR	3,50 %	3,50 %	31.12.2022	EUR
zabezpečený*	432	1	433	pohyblivá	1M EURIBOR	1,60 %	1,60 %	15.1.2023	EUR
nezabezpečený	-	2	2	fixná	-	-	3,00 %	26.8.2022	EUR
nezabezpečený	-	1	1	fixná	-	-	-	1.1.2022	CZK
Spolu	385 605	2 950	388 555						

* nové úvery v roku 2021

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

31. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a výpožičiek k 31. decembru 2021 (pokračovanie):

<i>V tis. EUR</i>	Istina	Vzniknuté úroky	Spolu	Typ úrokovej sadzby	Pohyblivá sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu obdobia	Splatnosť	Transakčná mena
<i>Výpožičky od tretích osôb</i>									
zabezpečená	87 932	307	88 239	fixná	-	-	8,00 %	15.12.2023	GBP
nezabezpečená	51 392	1 117	52 509	pohyblivá	12M GBP LIBOR	9,00 %	9,45 %	31.12.2024	GBP
zabezpečená	31 046	109	31 155	fixná	-	-	8,00 %	15.12.2023	GBP
nezabezpečená	20 182	53	20 235	fixná	-	-	8,00 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečená	14 658	1 012	15 670	pohyblivá	12M GBP LIBOR	9,00 %	9,16 %	31.12.2024	GBP
nezabezpečená	12 206	698	12 904	fixná	-	-	5,00 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečená	8 884	300	9 184	fixná	-	-	8,00 %	31.12.2023	EUR
nezabezpečená	3 000	71	3 071	fixná	-	-	9,37 %	31.12.2022	EUR
zabezpečená	2 984	-	2 984	fixná	-	-	7,00 %	28.2.2024	EUR
nezabezpečená	2 770	696	3 466	fixná	-	-	5,35 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečená	1 833	141	1 974	fixná	-	-	6,85 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečená	1 660	147	1 807	fixná	-	-	2,00 %	6.7.2023	EUR
nezabezpečená	335	18	353	fixná	-	-	2,00 %	9.1.2023	EUR
nezabezpečená	286	184	470	fixná	-	-	2,00 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečená	9	11	20	fixná	-	-	2,00 %	1.2.2022	EUR
nezabezpečená	9	-	9	fixná	-	-	-	na požiadanie	EUR
Spolu	239 186	4 864	244 050						

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
31. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a výpožičiek k 31. decembru 2020 sú nasledovné:

<i>V tis. EUR</i>	Istina	Vzniknuté úroky	Spolu	Typ úrokovej sadzby	Pohyblivá sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu obdobia	Splatnosť	Transakčná mena
Bankové úvery									
nezabezpečený	64 434	106	64 540	pohyblivá	12M EURIBOR	5,00 %	5,00 %	18.12.2026	EUR
zabezpečený	37 145	-	37 145	pohyblivá	3M EURIBOR	1,55 %	1,55 %	31.12.2020	EUR
zabezpečený	32 935	1	32 936	fixná	-	-	2,20 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečený	32 683	1 116	33 799	pohyblivá	12M GBP LIBOR	7,50 %	7,81 %	20.11.2024	GBP
zabezpečený	24 055	-	24 055	pohyblivá	1M EURIBOR	2,50 %	2,50 %	30.9.2022	EUR
zabezpečený	23 749	-	23 749	pohyblivá	3M EURIBOR	1,80 %	1,80 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečený	20 384	23	20 407	pohyblivá	12M EURIBOR	3,50 %	3,50 %	18.12.2026	EUR
nezabezpečený*	15 822	89	15 911	pohyblivá	3M EURIBOR	5,50 %	5,50 %	30.9.2024	EUR
zabezpečený	15 300	1	15 301	pohyblivá	3M EURIBOR	1,95 %	1,95 %	31.12.2031	EUR
zabezpečený	15 138	742	15 880	pohyblivá	12M EURIBOR	5,61 %	5,50 %	30.11.2023	EUR
zabezpečený	14 115	1	14 116	pohyblivá	3M EURIBOR	1,60 %	1,60 %	31.12.2022	EUR
zabezpečený	14 043	-	14 043	fixná	-	-	2,15 %	31.12.2020	EUR
nezabezpečený	13 324	455	13 779	pohyblivá	12M GBP LIBOR	7,50 %	7,81 %	20.11.2024	GBP
zabezpečený	8 148	1	8 149	pohyblivá	12M EURIBOR	5,00 %	5,00 %	30.9.2022	EUR
nezabezpečený	8 000	748	8 748	pohyblivá	12M EURIBOR	7,15 %	7,07 %	30.11.2023	EUR
nezabezpečený*	149	-	149	pohyblivá	1M EURIBOR	3,50 %	3,50 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečený*	75	-	75	fixná	-	-	3,00 %	17.12.2021	EUR
zabezpečený	13	16	29	pohyblivá	12M EURIBOR	5,61 %	5,50 %	31.12.2021	EUR
Spolu	339 512	3 299	342 811						

* nové úvery v roku 2020

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

31. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a výpožičiek k 31. decembru 2020 (pokračovanie):

<i>V tis. EUR</i>	Istina	Vzniknuté úroky	Spolu	Typ úrokovej sadzby	Pohyblivá sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu obdobia	Splatnosť	Transakčná mena
<i>Výpožičky od tretích osôb</i>									
nezabezpečená	44 009	926	44 935	pohyblivá	12M GBP LIBOR	9,00 %	9,15 %	31.12.2024	GBP
zabezpečená*	17 436	54	17 490	fixná	-	-	8,00 %	15.12.2023	GBP
zabezpečená*	14 403	48	14 451	fixná	-	-	8,00 %	15.12.2023	GBP
nezabezpečená	12 474	924	13 398	pohyblivá	12M GBP LIBOR	9,00 %	9,83 %	31.12.2024	GBP
nezabezpečená*	12 206	1 301	13 507	fixná	-	-	5,00 %	31.12.2021	EUR
nezabezpečená	11 660	112	11 772	fixná	-	-	8,00 %	31.12.2021	EUR
nezabezpečená	8 226	278	8 504	fixná	-	-	8,00 %	31.12.2023	EUR
nezabezpečená*	3 290	28	3 318	fixná	-	-	1,00 %	14.2.2021	EUR
nezabezpečená	3 275	2 616	5 891	fixná	-	-	7,00 %	30.9.2021	EUR
nezabezpečená*	3 000	34	3 034	fixná	-	-	9,37 %	31.12.2022	EUR
zabezpečená	2 789	-	2 789	fixná	-	-	7,00 %	28.2.2024	EUR
nezabezpečená	2 770	548	3 318	fixná	-	-	5,35 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečená*	1 833	15	1 848	fixná	-	-	6,85 %	31.12.2022	EUR
nezabezpečená	1 660	114	1 774	fixná	-	-	2,00 %	6.7.2023	EUR
nezabezpečená	890	170	1 060	fixná	-	-	2,00 %	30.6.2021	EUR
nezabezpečená	315	39	354	fixná	-	-	2,00 %	31.12.2021	EUR
nezabezpečená*	185	6	191	fixná	-	-	2,00 %	9.1.2021	EUR
iné nevýznamné	20	35	55	fixná	-	-	2,00 %	1.2.2022	EUR
Spolu	140 441	7 248	147 689						

* nové úvery v roku 2020

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
31. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Porovnanie zmien úverov a výpožičiek s peňažným tokom z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembra 2021:

V tis. EUR

	KTK * (Poznámka 31)	Vydané dlhopisy (Poznámka 30)	Prenájmy (Poznámka 31)	Ostatné úvery a výpožičky (Poznámka 31)	SPOLU
Stav k 1. januáru 2021	224	246 713	5 432	524 808	777 177
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti					
Príjmy – nové úvery	-	-	-	187 680	187 680
Splatenie	-	-	-	(73 087)	(73 087)
Platby za prenájom	-	-	(2 790)	-	(2 790)
Zaplatené úroky	-	(2 015)	(807)	(16 023)	(18 845)
Spolu zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti	-	(2 015)	(3 597)	98 570	92 958
Ostatné zmeny					
Úrokové náklady	30	6 836	807	10 656	18 329
Ostatné zmeny v kontokorentných úveroch	1 276	-	-	-	1 276
Akvizície prostredníctvom podnikových kombinácií	-	-	101	-	101
Predaje	-	-	-	(33 196)	(33 196)
Kurzové rozdiely	-	5 705	1	11 770	17 476
Bezhotovostné transakcie	-	-	-	210	210
Prírastky a zmeny v prenájmoch	-	-	12 546	-	12 546
Aktivácia nákladov na výpožičky	-	7 998	-	18 257	26 255
Spolu ostatné zmeny	1 306	20 539	13 455	7 697	42 997
Stav k 31. decembru 2020	1 530	265 237	15 290	631 075	913 132

* Kontokorentné úvery (KTK) sú na účely výkazu peňažných tokov zahrnuté v peňažných prostriedkoch a peňažných ekvivalentoch.

Rozdiel vo výške 2 345 tis. EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a vyššie uvedenou tabuľkou za obdobie končiacie sa 31. decembra 2021 predstavuje úrokový náklad za rok 2020, ktorý bol vykázaný v roku 2021 bez vplyvu na stav dlhopisov. Úprava predstavuje úroky z dlhopisov, ktoré boli v roku 2020 nesprávne aktivované.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
31. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Porovnanie zmien úverov a výpožičiek s peňažným tokom z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembra 2020:

V tis. EUR

	KTK* (Poznámka 31)	Vydané dlhopisy (Poznámka 30)	Prenájmy (Poznámka 31)	Ostatné úvery a výpožičky (Poznámka 31)	SPOLU
Stav k 1. januáru 2020	3 771	237 809	6 621	421 879	670 080
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti					
Príjmy – nové úvery	-	-	-	182 575	182 575
Splatenie	-	-	-	(62 470)	(62 470)
Platby za prenájom	-	-	(1 499)	-	(1 499)
Zaplatené úroky	(74)	(2 015)	(287)	(9 432)	(11 808)
Spolu zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti	(74)	(2 015)	(1 786)	110 673	106 798
Ostatné zmeny					
Úrokové náklady	70	5 595	370	11 758	17 793
Zníženie kontokorentných úverov	(3 543)	-	-	-	(3 543)
Akvizície prostredníctvom podnikových kombinácií	-	-	-	25 526	25 526
Predaje	-	-	(349)	-	(349)
Kurzové rozdiely	-	(3 000)	(51)	(5 492)	(8 543)
Zápočet pohľadávok a záväzkov	-	-	-	(51 082)	(51 082)
Prenájmy	-	-	627	-	627
Náklady na výpožičky	-	8 324	-	11 546	19 870
Spolu ostatné zmeny	(3 473)	10 919	597	(7 744)	299
Zostatok k 31. decembru 2020 vrátane skupiny na vyradenie držanej na predaj	224	246 713	5 432	524 808	777 177
Mínus skupina na vyradenie držaná na predaj	-	-	-	(32 990)	(32 990)
Stav k 31. decembru 2020	224	246 713	5 432	491 818	744 187

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021

32. Závazky z obchodného styku

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Závazky z obchodného styku	21 563	27 534
Zádržné dlžné dodávateľom	14 125	6 771
Nevyfakturované dodávky	1 427	230
Výdavky budúcich období	504	716
Spolu	37 619	35 251
<i>Krátkodobé</i>	30 230	27 997
<i>Dlhodobé</i>	7 389	7 254
Spolu	37 619	35 251

Podrobné informácie k splatnostiam záväzkov z obchodného styku:

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
v splatnosti	36 317	33 954
po splatnosti	1 302	1 297
	37 619	35 251

33. Ostatné záväzky

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Závazky z kúpy investičných nehnuteľností	20 958	29 965
Deriváty určené na obchodovanie	4 231	1 894
Depozity ako záruka za nájomné	640	634
Zabezpečovacie deriváty	56	143
Iné	5 999	8 311
Spolu	31 884	40 947
<i>Krátkodobé</i>	8 894	16 672
<i>Dlhodobé</i>	22 990	24 275
Spolu	31 884	40 947

Deriváty určené na obchodovanie k 31. decembru 2021 zahŕňajú sumu vo výške 183 tis. EUR (2020: 382 tis. EUR), ktorá predstavuje úrokové swapy a sumu 4 048 tis. EUR (2020: 1 512 tis. EUR), ktorá predstavuje menové forwardy v účtovnej jednotke Skupiny JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytla úvery v mene GBP spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD.

Finančné záväzky v reálnej hodnote – deriváty

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Reálna hodnota		
Úroveň 2 – iné vstupné údaje ako kótované ceny	4 287	2 037

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021****33. Ostatné záväzky (pokračovanie)**

Podrobné informácie k splatnostiam ostatných záväzkov:

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
v splatnosti	31 884	40 886
po splatnosti	-	61
	31 884	40 947

34. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Zmluvné záväzky	76 535	54 481
Ostatné daňové záväzky	1 116	624
Výnosy budúcich období - príjmy z prenájmu	931	837
Výnosy budúcich období	814	480
Prijaté zálohové platby	536	470
Ostatné záväzky	1 883	1 647
Spolu	81 815	58 539
<i>Krátkodobé</i>	25 825	18 544
<i>Dlhodobé</i>	55 990	39 995
Spolu	81 815	58 539

Bližšie informácie o zmluvných záväzkoch sú uvedené v poznámke 7 i).

35. Informácie o reálnej hodnote

Nasledujúca tabuľka predstavuje porovnanie účtovných hodnôt a reálnych hodnôt finančného majetku a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú vykazované v reálnej hodnote.

Skupina nezverejňuje reálne hodnoty finančného majetku a záväzkov neoceňovaných reálnou hodnotou, ak sa účtovná hodnota primerane približuje k reálnej hodnote - pozri poznámku 2 y) bod iii).

Reálne hodnoty záväzkov z prenájmu sa nevykazujú, pretože sa vykázanie nevyžaduje.

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2021		31. decembra 2020	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2
Finančný majetok				
Úvery a zálohové platby	106 190	105 266	177 872	175 551
Finančné záväzky				
Vydané dlhopisy	265 237	263 246	246 713	259 308
Úvery a výpožičky bez záväzkov z prenájmu	632 605	628 615	492 042	495 280

Pozri poznámku 2 y) – Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady, kde sú uvedené metódy a predpoklady použité pri odhadovaní reálnych hodnôt finančných nástrojov uvedených v tabuľke vyššie.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****36. Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky**

<i>V tis. EUR</i>		31. decembra 2021	31. decembra 2020
Finančné záväzky			
Zmluvne viazaný kapitál		269 882	343 119
Poskytnuté úverové prísluby		65 483	69 422
Úverové prísluby spoločným podnikom	19, 39	11 021	10 417
Spolu		346 386	422 958
Záložné práva			
Založený investičný majetok	18	483 553	395 643
Založené zásoby	24	353 890	209 483
Založený majetok držaný na predaj	28	-	63 462
Založený dlhodobý hmotný majetok	17	31 242	32 180
Založené peňažné prostriedky a peň. ekvivalenty	25	17 433	11 598
Založené pohľadávky z obch. styku	20	2 983	1 477
Založené ostatné pohľadávky	27	1 330	361
Založené finančné nástroje	22	1 200	1 200
Založené preddavky a ostatný majetok	26	483	189
Založená splatná daňová pohľadávka		197	-
Založený ostatný nehmotný majetok		9	10
Spolu		892 320	715 603
Podmienené záväzky			
Záruky v podobe zmeniek vystavené spoločným podnikom	19, 39	10 447	10 447
Vystavené záruky		892	892
Spolu		11 339	11 339

Zmluvne viazaný kapitál sa týka kapitálových výdavkov, na ktoré sa ku dňu vykazovania uzavreli zmluvy, ale ešte nevznikli.

37. Prenájmy**A. Prenájmy v postavení nájomcu**

Skupina si k 31. decembru 2021 prenajíma administratívne priestory, parkovacie miesta a autá na základe operatívneho prenájmu. Prenájom administratívnych priestorov sa zvyčajne uzatvára na obdobie od jedného do desiatich rokov. Prenájom parkovacích miest sa zvyčajne uzatvára na desať rokov a prenájom áut zvyčajne na štyri roky. Doba odpisovania majetku je rovnaká ako trvanie zmlúv o prenájme.

Administratívne a parkovacie miesta sú zahrnuté v dlhodobom hmotnom majetku a zaradené sú ako pozemky a budovy; autá sú zahrnuté v sú zahrnuté v dlhodobom hmotnom majetku a zaradené sú ako zariadenia, inventár a vybavenie

Informácie o prenájmoch, kde má Skupina postavenie nájomcu, sú uvedené nižšie.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31.12.2021****37. Prenájmy (pokračovanie)****(i) Majetok s právom používania**

Majetok s právom používania je vykázaný v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v dlhodobom hmotnom majetku (pozri poznámku 17 – Dlhodobý hmotný majetok).

V tis. EUR

	Majetok s právom používania				Spolu
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	
Stav k 1. januáru 2021	1 953	2 722	899	-	5 574
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	-	-	101	101
Prírastky majetku s právom používania	149	10 676	355	-	11 180
Úbytky majetku s právom užívania	-	(9 488)	-	-	(9 488)
Odpis za obdobie	(460)	(801)	(344)	-	(1 605)
Úprava zmlúv o prenájme	1 200	590	-	-	1 790
Stav k 31. decembru 2021	2 842	3 699	910	101	7 552

V tis. EUR

	Majetok s právom používania				Spolu
	Pozemky	Budovy	Stroje a zariadenia	Autá	
Stav k 1. januáru 2021	2 353	3 265	415	650	6 683
Vplyv pohybov výmenných kurzov	-	-	(28)	-	(28)
Prírastky majetku s právom používania	18	-	-	621	639
Úbytky majetku s právom užívania	-	-	(332)	-	(332)
Odpis za obdobie	(425)	(583)	(55)	(313)	(1 376)
Úprava zmlúv o prenájme	7	40	-	(59)	(12)
Stav k 31. decembru 2021	1 953	2 722	-	899	5 574

Analytické informácie o splatnosti záväzkov z prenájmu sú uvedené v poznámke 38.

(ii) Sumy vykázané vo výsledku hospodárenia

Prehľad transakcií prenájmu vykázaných vo výsledku hospodárenia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Úroky zo záväzkov z prenájmu		(807)	(370)
Náklady spojené s prenájmom drobného majetku	15	(50)	(302)
Pohyblivé platby za prenájom nezahrnuté do sumy záväzkov z prenájmu	15	(135)	-
Náklady spojené s krátkodobým prenájmom	15	(1 322)	(499)

K 31. decembru 2021 je vážený priemer úrokových sadzieb pri prenájme 5,46 % p.a. (2020: 5,78 % p.a.) a úrokové sadzby sú v rozmedzí 5,01 % až 6,5 % (2020: 3,74 % - 6,5 %).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

37. Prenájmy (pokračovanie)

(iii) Sumy vykázané vo výkaze peňažných tokov

Prehľad transakcií prenájmu vykazaných v konsolidovanom výkaze peňažných tokov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

V tis. EUR	Pozn.	2021	2020
Zaplatené úroky - prenájmy	31	(807)	(287)
Platby za prenájom	31	(2 790)	(1 499)
Platby za prenájom súvisiace s krátkodobým prenájomom, prenájomom drobného majetku a prenájomom s pohyblivými platbami.		(1 507)	(801)

B. Prenájmy v postavení prenajímateľa

Skupina prenájma svoje investície do nehnuteľností v rámci operatívneho prenájmu, pretože nedochádza k preneseniu v podstate všetkých rizík a úžitkov spojených s vlastníctvom majetku - pozri poznámku 3 a) a poznámku 18. Zmluvy o prenájme sa zvyčajne uzatvárajú na obdobie od piatich do desiatich rokov. Výpovedná lehota je zvyčajne jeden až tri mesiace.

Príjmy z prenájmu za rok končiaci sa 31. decembra 2021 dosiahli 10 758 tis. EUR (2020: 12 111 tis. EUR).

Nediskontované platby za prenájom, ktoré budú prijaté po dátume vykazovania

K 31. decembru 2021

V tis. EUR	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	nad 5 rokov	Spolu
Pohľadávky z operatívneho prenájmu - budúce platby	8 499	7 436	5 168	5 239	5 025	16 899	48 266

K 31. decembru 2020

V tis. EUR	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	nad 5 rokov	Spolu
Pohľadávky z operatívneho prenájmu - budúce platby	7 736	6 782	6 578	4 215	3 956	7 594	36 861

Ďalší prenájom

Skupina ďalej prenájma kancelárske priestory formou finančného prenájmu.

K 31. decembru 2021 má Skupina pohľadávku z finančného prenájmu vo výške 8 073 tis. EUR vyplývajúcu zo zmlúv o ďalšom prenájme. Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 úrokové výnosy dosiahli 448 tis. EUR.

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje

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

Riadenie finančného rizika zabezpečuje centrálny finančný útvar v súlade s postupmi schválenými predstavenstvom. Centrálny finančný útvar identifikuje, posudzuje a zabezpečuje finančné riziká v spolupráci s prevádzkovými útvarmi v rámci Skupiny. Predstavenstvo a manažment Skupiny vydáva písomné zásady pre celkové riadenie rizík, ako aj písomné postupy pre konkrétne oblasti, ako sú menové, úrokové a úverové riziká a používanie nederivátových finančných nástrojov.

38.1 Úverové riziko

Skupina je primárne vystavená úverovému riziku z poskytnutých úverov a zálohových platieb, pohľadávok z prenájmu a transakcií s finančnými inštitúciami vrátane hotovosti na bankových účtoch a vkladov. Maximálnu výšku úverovej angažovanosti predstavujú príslušné účtovné hodnoty uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii. Okrem toho je Skupina vystavená podsúvahovému úverovému riziku vyplývajúcemu z prísľubov na poskytnutie úverov a finančných záruk. Účtovná hodnota finančného majetku prezentovaného nižšie a vydaných záruk teda predstavuje maximálnu účtovnú stratu, ktorá by bola vykázaná pri týchto položkách ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii, ak by protistrany neposkytli riadne plnenie v súlade so zmluvami a ak by sa preukázalo, že nejaká poskytnutá zábezpeka je bezcenná. Príslušná suma teda vysoko prevyšuje očakávané straty.

Skupina posudzuje úverovú spoľahlivosť dlžníka pred vyplatením úverov poskytnutých Skupinou. Skupina posudzuje aj úverovú spoľahlivosť potenciálnych nájomcov pred uzatvorením zmlúv o prenájme. Diverzifikácia nájomcov znižuje úverové riziko Skupiny. Ako ďalší nástroj na zníženie úverového rizika Skupina využíva aj depozity ako záruku za úhradu nájomného nájomcami. Skupina monitoruje koncentráciu úverového rizika podľa sektora a podľa geografickej polohy.

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 bola maximálna expozícia pri úverovom riziku nasledovná:

i) Koncentrácia úverového rizika podľa sektora

K 31. decembru 2021

V tis. EUR

	Firemné	Banky	Iné finančné inštitúcie	Ostatné	Spolu
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	109 281	1 047	111	110 439
Viazané peňažné prostriedky	-	-	-	3 830	3 830
Úvery a zálohové platby	63 172	-	43 018	-	106 190
Finančné nástroje	6	1 200	-	-	1 206
Pohľadávky z obchodného styku	7 993	8	-	342	8 343
Ostatné pohľadávky	3 131	-	120	1 446	4 697
	74 302	110 489	44 185	5 729	234 705

Záruky a úverové prísľuby

Vystavené záruky	-	892	-	-	892
Záruky v podobe zmeniek vystavené spoločným podnikom	10 447	-	-	-	10 447
Poskytnuté úverové prísľuby	25 313	-	40 170	-	65 483
Úverové prísľuby spoločným podnikom	11 021	-	-	-	11 021

Zábezpeky

K 31. decembru 2021 Skupina neprijala žiadny majetok ani záložné právo ako zábezpeku. Pokiaľ ide o pohľadávky z prenájmu, k 31. decembru 2021 boli prijaté depozity za nájomné vo výške 640 tis. EUR (2020: 634 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)****38.1 Úverové riziko (pokračovanie)****K 31. decembru 2020***V tis. EUR*

	Firemné	Banky	Iné finančné inštitúcie	Ostatné	Spolu
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	28 687	-	117	28 804
Viazané peňažné prostriedky	-	1 851	-	-	1 851
Úvery a zálohové platby	64 664	-	113 208	-	177 872
Finančné nástroje	6	1 503	-	-	1 509
Pohľadávky z obchodného styku	5 181	7	5	165	5 358
Ostatné pohľadávky	14 339	-	91	154	14 584
	84 190	32 048	113 304	436	229 978

Záruky a úverové prísluby

Vystavené záruky	-	892	-	-	892
Záruky v podobe zmeniek vystavené spoločným podnikom	10 447	-	-	-	10 447
Poskytnuté úverové prísluby	25 379	-	44 043	-	69 422
Úverové prísluby spoločným podnikom	10 417	-	-	-	10 417

Zábezpeky

K 31. decembru 2020 Skupina neprijala žiadny majetok ani záložné právo ako zábezpeku.

Úvery a zálohové platby k 31. decembru 2021 zahŕňajú 25 významných úverov a zálohových platieb, čo predstavuje 98,36 % celkových úverov a zálohových platieb (2020: 32 významných úverov a zálohových platieb, čo predstavuje 99,17 %). Najvýznamnejšie úvery vo výške 43 018 tis. EUR sú poskytnuté jednej tretej osobe (2020: najvýznamnejšie úvery vo výške 108 531 tis. EUR boli poskytnuté jednej tretej osobe).

Manažment Skupiny vykonal posúdenie úverovej spoľahlivosti protistrán v prípade úverov a zálohových platieb, pohľadávok z obchodného styku, iných pohľadávok, finančných nástrojov a peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov a odhad očakávanej úverovej straty (ECL) v súlade so štandardom IFRS 9. Použili sa nasledovné predpoklady: pre položky pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok: strata v prípade zlyhania (LGD) na úrovni 55 % a pravdepodobnosť zlyhania (PD) na úrovni 0,4016 % (2020: LGD 50 % a PD 0,6148 %); pre finančné nástroje, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky LGD na úrovni 55 % a PD na úrovni 0,010 % (2020: LGD 50 % a PD 0,010 %); a pre úvery a zálohové platby zaradené do 1. stupňa LGD na úrovni 55 % a PD na úrovni 2,221 % (2020: LGD 50 % a PD 1,9 %). Za úvery a zálohové platby zaradené do 3. stupňa sa vykonalo samostatné posúdenie.

Na základe tohto posúdenia manažment dospel k záveru, že očakávaná možná úverová strata za všetky položky okrem pohľadávok z obchodného styku a úverov a zálohových platieb, pri ktorých sa zníženie hodnoty vykázalo osobitne, nie je pre konsolidovanú účtovnú závierku významná a k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 sa nevykazuje. K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 boli vykázané straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a úverov a zálohových platieb - pozri bližšie informácie v poznámke 20, poznámke 21 a v poznámke 38.1 iii) nižšie.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)
38.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Tabuľka pohybov medzi stupňami

	1. januára 2021	Zvýšenie úverov/ strát zo zniženia hodnoty	Preradenie z 1. stupňa do 3. stupňa	Preradenie z 3. stupňa do 1. stupňa	Bezhotovos tné transakcie	Zníženie úverov/strá t zo zniženia hodnoty	Odpísan ý/predan ý majetok	Vplyv kurzových pohybov	31. decembra 2021
1. stupeň									
Úvery a zálohové platby	166 347	24 460	(1 000)	-	(8 737)	(81 435)	(285)	78	99 428
3. stupeň									
Úvery a zálohové platby	11 525	(1 132)	1 000	-	-	(4 949)	318	-	6 762
	1. januára 2020	Zvýšenie úverov/ strát zo zniženia hodnoty	Preradenie z 1. stupňa do 3. stupňa	Preradenie z 3. stupňa do 1. stupňa	Bezhotovos tné transakcie	Zníženie úverov/strá t zo zniženia hodnoty	Odpísaný /predaný majetok	Vplyv kurzových pohybov	31. decembra 2020
1. stupeň									
Úvery a zálohové platby	112 419	79 724	(3 886)	1 167	10 435	(33 891)	493	(114)	166 347
3. stupeň									
Úvery a zálohové platby	14 008	12 572	3 886	(1 167)	(2 985)	(14 789)	-	-	11 525

i) Koncentrácia úverového rizika podľa miesta
K 31. decembru 2021
V tis. EUR

	Slovenská republika	Cyprus	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Spolu
Majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	105 513	-	3 163	-	1 763	110 439
Viazané peňažné prostriedky	-	-	-	-	3 830	3 830
Úvery a zálohové platby	44 194	842	105	43 018	18 031	106 190
Finančné nástroje	1 205	-	-	-	1	1 206
Pohľadávky z obchodného styku	8 278	-	10	-	55	8 343
Ostatné pohľadávky	4 219	146	-	-	332	4 697
	163 409	988	3 278	43 018	24 012	234 705

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021
38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)
38.1 Úverové riziko (pokračovanie)
K 31. decembru 2020

<i>V tis. EUR</i>	Slovenská republika	Cyprus	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Spolu
Majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	26 069	3	999	-	1 733	28 804
Viazané peňažné prostriedky	-	-	-	-	1 851	1 851
Úvery a zálohové platby	46 789	2 728	102	108 531	19 722	177 872
Finančné nástroje	1 205	-	303	-	1	1 509
Pohľadávky z obchodného styku	5 128	-	20	-	210	5 358
Ostatné pohľadávky	14 349	135	3	-	97	14 584
	93 540	2 866	1 427	108 531	23 614	229 978

iii) Úverové riziko – zníženie hodnoty finančného majetku
Pohľadávky z obch. styku

<i>V tis. EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
v splatnosti	5 844	4 394	-	(249)	5 844	4 145
Po splatnosti - 0 - 30 dní	1 047	644	-	-	1 047	644
Po splatnosti - 31 - 180 dní	1 194	282	(4)	-	1 190	282
Po splatnosti - 181 - 365 dní	215	149	(72)	(4)	143	145
Po splatnosti - 1 rok	385	347	(266)	(205)	119	142
Spolu	8 685	5 816	(342)	(458)	8 343	5 358

Úvery a zálohové platby

<i>V tis. EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
v splatnosti	157 615	227 181	(51 425)	(49 309)	106 190	177 872
Po splatnosti - 31 - 180 dní	-	-	-	-	-	-
Po splatnosti - 181 - 365 dní	-	-	-	-	-	-
Po splatnosti - 1 rok	-	-	-	-	-	-
Spolu	157 615	227 181	(51 425)	(49 309)	106 190	177 872

Ostatné pohľadávky

<i>V tis. EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
v splatnosti	4 696	14 523	-	-	4 696	14 523
Po splatnosti - 0 - 30 dní	1	-	-	-	1	-
Po splatnosti - 181 - 365 dní	-	-	-	-	-	-
Po splatnosti - 1 rok	13	61	(13)	-	-	61
Spolu	4 710	14 584	(13)	-	4 697	14 584

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

38.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Úvery a zálohové platby

Nasledujúca tabuľka uvádza, či sa na úvery a zálohové platby vzťahuje 12-mesačná očakávaná úverová strata (ECL) alebo ECL za celú životnosť a ak ide o druhý prípad, či došlo k 31. decembru 2021 k zníženiu ich hodnoty.

V tis. EUR

	31. decembra 2021	
	12-mesačná ECL	ECL za celú životnosť - zníženie hodnoty
Hrubá účtovná hodnota	99 428	58 187
Straty zo zníženia hodnoty	-	(51 425)
Spolu	99 428	6 762

Straty zo zníženia hodnoty k 31. decembru 2021 vo výške 51 425 tis. EUR sa vzťahujú na úvery a zálohové platby, pri ktorých existuje vysoká pravdepodobnosť, že ich protistrany nebudú schopné splatiť Skupine z dôvodu zlých hospodárskych výsledkov. Straty zo zníženia hodnoty boli za tieto úvery a zálohové platby posúdené individuálne na základe historických informácií o protistranách a ich hospodárskych výsledkoch a budúcich vyhlídkach.

Nasledujúca tabuľka uvádza, či sa na úvery a zálohové platby vzťahuje 12-mesačná očakávaná úverová strata (ECL) alebo ECL za celú životnosť a ak ide o druhý prípad, či došlo k 31. decembru 2020 k zníženiu ich hodnoty.

V tis. EUR

	31. decembra 2020	
	12-mesačná ECL	ECL za celú životnosť - zníženie hodnoty
Hrubá účtovná hodnota	166 347	60 834
Straty zo zníženia hodnoty	-	(49 309)
Spolu	166 347	11 525

Straty zo zníženia hodnoty k 31. decembru 2020 vo výške 49 309 tis. EUR sa vzťahujú na úvery a zálohové platby, pri ktorých existuje vysoká pravdepodobnosť, že ich protistrany nebudú schopné splatiť Skupine z dôvodu zlých hospodárskych výsledkov. Straty zo zníženia hodnoty boli za tieto úvery a zálohové platby posúdené individuálne na základe historických informácií o protistranách a ich hospodárskych výsledkoch a budúcich vyhlídkach.

38.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká vo vzťahu k všeobecnému financovaniu činností Skupiny, k schopnosti splácať záväzky pri splatnosti a k riadeniu pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti splniť záväzky pri splatnosti, riziko neschopnosti financovať majetok s primeranou splatnosťou a sadzbami, ako aj riziko neschopnosti speňažiť majetok za primeranú cenu a vo vhodnom časovom rámci.

Jednotlivé spoločnosti v Skupine využívajú rôzne metódy riadenia rizika likvidity. Manažment 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

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

38.1 Riziko likvidity (pokračovanie)

Nižšie uvedená tabuľka uvádza rozdelenie majetku a záväzkov do príslušných skupín podľa zmluvnej splatnosti na základe obdobia zostávajúceho odo dňa, ku ktorému sa zostavuje výkaz finančnej situácie, do termínu zmluvnej splatnosti, vrátane odhadovaných úhrad úrokov. Očakávané splatnosti sa líšia od zmluvných, keďže historické údaje dokazujú, že väčšina krátkodobých úverov sa predlžuje. Pokiaľ opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú predčasné splatenie, analýza je prezentovaná s maximálne obozretným zohľadnením termínov splatnosti. Preto sa v prípade záväzkov uvádza najskorší možný dátum splatenia, zatiaľ čo pri majetku sa uvádza najneskorší možný dátum splatenia. Majetok a záväzky bez zmluvne stanovenej splatnosti sú zoskupené v kategórii „bez stanovenej splatnosti“. Vykázané sumy predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky, a preto sa nemusia zhodovať s účtovnými hodnotami uvedenými vo výkaze o finančnej situácii.

i) Zostávajúce zmluvné splatnosti finančného majetku a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb

K 31. decembru 2021

V tis. EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Bez stanovenej splatnosti
Majetok							
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	110 439	110 439	110 439	-	-	-	-
Viazané peňažné prostriedky	3 830	3 830	-	-	3 830	-	-
Úvery a zálohové platby	106 190	118 185	17 186	27 750	69 008	4 241	-
Finančné nástroje	1 206	1 206	1 200	-	-	-	6
Pohľadávky z obch. styku	8 343	8 343	6 595	838	587	323	-
Ostatné pohľadávky	4 697	4 697	1 260	1 196	124	-	2 117
	234 705	246 700	136 680	29 784	73 549	4 564	2 123
Nederivátové finančné záväzky							
Úvery a výpožičky	647 895	(745 413)	(42 774)	(191 953)	(480 041)	(30 645)	-
z toho záväzky z prenájmu	15 290	(17 373)	(690)	(2 585)	(11 503)	(2 595)	-
Záväzky z obchodného styku	37 619	(37 728)	(16 859)	(13 477)	(5 989)	(1 400)	(3)
Ostatné záväzky	27 597	(37 290)	(2 781)	(1 905)	(9 496)	(23 108)	-
Vydané dlhové cenné papiere	265 237	(302 481)	-	(2 026)	(300 455)	-	-
	978 348	(1 122 912)	(62 414)	(209 361)	(795 981)	(55 153)	(3)

V tis. EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Bez stanovenej splatnosti
Derivátové finančné záväzky							
Úrokové swapy	239	(239)	-	(239)	-	-	-
Menové forwardy							
- výdavky	4 048	(94 918)	(12 145)	(79 586)	(3 187)	-	-
- príjmy	-	92 702	11 953	77 410	3 339	-	-
	4 287	(2 455)	(192)	(2 415)	152	-	-

Úver vo výške 38 094 tis. EUR bol k 31. decembru 2021 preradený z dlhodobého do kategórie do 3 mesiacov z dôvodu nesplnenia zmluvných podmienok. Skupina neočakáva peňažné výdavky v súvislosti s týmto úverom v budúcom roku - bližšie vysvetlenie je uvedené v poznámke 31.

V dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2021 sú zahrnuté nevyčerpané disponibilné úverové rámce vo výške 268 373 tis. EUR (2020: 343 011 tis. EUR).

V budúcnosti sa očakáva, že Skupina dosiahne výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja vybudovaných nehnuteľností na obchodovanie a získa refinancovanie svojich existujúcich úverových zdrojov s dlhšími termínmi dlhodobej splatnosti.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

38.1 Riziko likvidity (pokračovanie)

K 31. decembru 2020

<i>V tis. EUR</i>	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Bez stanovenej splatnosti
Majetok							
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	28 804	28 804	28 804	-	-	-	-
Viazané peňažné prostriedky	1 851	1 851	-	-	1 851	-	-
Úvery a zálohové platby	177 872	193 692	27 837	92 397	27 037	46 421	-
Finančné nástroje	1 206	1 206	-	1 200	-	-	6
Pohľadávky z obchodného styku	5 358	5 358	2 813	1 267	1 270	6	2
Ostatné pohľadávky	14 584	14 584	235	12 852	139	-	1 358
	229 675	245 495	59 689	107 716	30 297	46 427	1 366
Nederivátové finančné záväzky							
Úvery a výpožičky	497 474	(593 374)	(57 947)	(38 374)	(375 378)	(121 675)	-
<i>z toho záväzky z prenájmu</i>	5 432	(5 843)	(376)	(736)	(4 482)	(249)	-
Záväzky z obchodného styku	35 251	(35 698)	(18 312)	(9 774)	(6 768)	(844)	-
Ostatné záväzky	38 910	(49 731)	(149)	(17 653)	(5 455)	(26 474)	-
Vydané dlhové cenné papiere	246 713	(307 789)	-	(2 026)	(305 763)	-	-
	818 348	(986 592)	(76 408)	(67 827)	(693 364)	(148 993)	-
Derivátové finančné záväzky							
Úrokové swapy	525	(525)	-	-	(525)	-	-
Menové forwardy							
- výdavky	1 512	(69 821)	-	-	(69 821)	-	-
- príjmy	-	68 400	-	-	68 400	-	-
	2 037	(1 946)	-	-	(1 946)	-	-

Úvery vo výške 50 107 tis. EUR boli k 31. decembru 2020 preradené z dlhodobého do kategórie do 3 mesiacov z dôvodu nesplnenia zmluvných podmienok.

38.3 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 expozíciu vo vzťahu k trhovému riziku v rámci prijateľných parametrov pri súčasnej optimalizácii výnosu z podstúpenia rizika.

Skupina používa na riadenie trhového rizika deriváty.

i) Menové riziko

Skupina znáša dopady výkyvov výmenných kurzov cudzích mien na svoju finančnú pozíciu a peňažné toky.

Skupina je vystavená transakčnému menovému riziku, pokiaľ existuje nesúlad medzi menami transakcií a príslušnými funkčnými menami spoločností Skupiny.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)****38.3 Trhové riziko (pokračovanie)**

Expozícia Skupiny vo vzťahu k menovému riziku bola nasledovná:

K 31. decembru 2021

V tis. EUR

	EUR	USD	Ostatné	Spolu
Majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2 369	141	5	2 515
Úvery a zálohové platby	-	760	-	760
Finančné nástroje	-	-	1	1
	2 369	901	6	3 276
Závazky				
Úvery a výpožičky	1 989	-	-	1 989
Závazky z obchodného styku	-	2	-	2
	1 989	2	-	1 991

K 31. decembru 2020

V tis. EUR

	EUR	USD	Ostatné	Spolu
Majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	132	45	177
Úvery a zálohové platby	-	1 307	-	1 307
Finančné nástroje	-	-	1	1
Ostatné pohľadávky	-	-	1	1
	-	1 439	47	1 486
Závazky				
Úvery a výpožičky	75	-	1	76
Závazky z obchodného styku	101	9	-	110
	176	9	1	186

Analýza citlivosti

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

Posilnenie eura o 10 % voči nižšie uvedeným menám k 31. decembru by malo na portfólio vplyv uvedený v tabuľke. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä úrokové sadzby, zostávajú nezmenené.

Vplyv v tis. EUR

	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia
31. decembra 2021		
EUR	39	39
USD	(82)	(82)
31. decembra 2020		
EUR	(18)	(18)
USD	(130)	(130)

Oslabenie eura o 10 % voči vyššie uvedeným menám k 31. decembru by malo opačný vplyv, ale vo výške vyššie uvedených súm, pokiaľ všetky ostatné premenné zostanú nezmenené.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

38.3 Trhové riziko (pokračovanie)

ii) Úrokové riziko

Činnosti Skupiny sú vystavené riziku kolísania úrokových sadzieb, pokiaľ sú úročený majetok a úročené záväzky splatné alebo sa preceňujú v rôznych časoch alebo v rôznych sumách.

Profil finančných nástrojov

K dátumu vykazovania je profil úrokových sadzieb úročených finančných nástrojov Skupiny takýto:

V tis. EUR	Účtovná hodnota	
	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Nástroje s fixnou sadzbou		
Finančný majetok	84 900	156 389
Finančné záväzky	(502 878)	(390 088)
Nástroje s pohyblivou sadzbou		
Finančný majetok	22 490	22 683
Finančné záväzky	(410 245)	(354 090)

Analýza citlivosti reálnej hodnoty nástrojov s fixnou sadzbou

Skupina neúčtuje o žiadnom finančnom majetku a záväzkoch s fixnou úrokovou sadzbou v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia. Preto zmena úrokových sadzieb k dátumu zostavenia účtovnej závierky neovplyvní výsledok hospodárenia.

Analýza citlivosti peňažných tokov nástrojov s pohyblivou sadzbou

Zmena o 100 bázičných bodov v úrokových sadzbách k dátumu vykazovania by zvýšila (znížila) zisk alebo stratu o sumy uvedené nižšie. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä kurzy cudzích mien, zostávajú nezmenené.

V tis. EUR	Výsledok hospodárenia	
	Zvýšenie o 100 b.b.	Zníženie o 100 b.b.
31. decembra 2021		
Citlivosť peňažných tokov nástrojov s pohyblivou sadzbou (netto)	(3 844)	3 844
31. decembra 2020		
Citlivosť peňažných tokov nástrojov s pohyblivou sadzbou (netto)	(3 271)	3 271

38.4 Operačné riziko

Operačné riziko je riziko straty v dôsledku z podvodu, neoprávneného konania, chyby, opomenutia, neefektívnosti alebo zlyhania systému. Spojené je so všetkými činnosťami Skupiny a je rizikom, ktorému čelia všetky obchodné organizácie. Operačné riziko zahŕňa právne riziko, riziko nedodržania časového harmonogramu projektov a nedodržania rozpočtov projektov vrátane ich financovania, hrozbu straty klientov z dôvodu omeškania projektov alebo vstupu novej konkurencie na trh.

Operačné riziko je riadené pravidelným dohľadom nad projektmi a prispôbovaním projektov meniacim sa podmienkam s cieľom dosiahnuť ciele projektov a zabezpečiť efektívne vynakladanie nákladov.

Cieľom Skupiny je riadiť operačné riziko tak, aby bolo predchádzanie finančným stratám a poškodeniu dobrého mena Skupiny vyvážené s celkovou nákladovou efektívnosťou a vyhýbať sa kontrolným zásahom, ktoré by potlačali iniciatívu a kreativitu.

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

38.4 Operačné riziko (pokračovanie)

Primárna zodpovednosť za vykonávanie kontrol na riešenie operačného rizika je pridelená manažmentu Skupiny a tiež manažmentu každej dcérskej spoločnosti. Táto zodpovednosť je podporená vypracovaním všeobecných štandardov pre riadenie operačného rizika v rámci Skupiny. Operačné riziko sa riadi pomocou systému štandardov a kontrolných mechanizmov, ktoré pokrývajú tieto oblasti:

- Požiadavky na overovanie a monitorovanie transakcií.
- Identifikácia operačného rizika v rámci kontrolného systému jednotlivých dcérskych spoločností a vypracovanie podmienok na zníženie a obmedzenie operačného rizika (pri zabezpečení požadovanej úrovne činností), ako aj jeho dopadov a dôsledkov; vypracovanie odporúčaní na vhodné riešenia v tejto oblasti.

Tento prehľad udalostí operačného rizika Skupiny umožňuje Skupine stanoviť a vhodne nasmerovať potrebné kroky a procesy pri obmedzovaní týchto rizík a pri prijímaní rozhodnutí ohľadne:

- akceptovania jednotlivých rizík, ktorým je vystavená,
- zahájenia postupov na zmiernenie možných dopadov alebo
- zníženia rozsahu alebo úplného ukončenia príslušnej činnosti.

38.5 Podnikateľské prostredie

Cyprus

Cyprus je otvorenou trhovou ekonomikou založenou prevažne na službách. Po tom, čo bola vážne zasiahnutá globálnou finančnou krízou a ohrozením národného bankového systému, sa ekonomika krajiny v posledných rokoch zotavila vďaka domácejmu dopytu a cestovnému ruchu. Napriek tomu vypuknutie pandémie COVID-19 a reštriktívne opatrenia, ktoré nasledovali, viedli k drastickému zníženiu HDP v roku 2020 (-5,1 %). Ekonomika podporená súkromnou aj verejnou spotrebou sa v roku 2021 odrazila od dna a zaznamenala rast o 4,8 % (MMF). Relatívne dobrý výkon zaznamenal aj sektor cestovného ruchu (výnosy z cestovného ruchu sa v januári až júli 2021 viac ako zdvojnásobili v porovnaní s rovnakým obdobím roku 2020, ale zostali na úrovni približne 35 % úrovne pred pandemiou), ako aj sektor stavebníctva. V horizonte prognózy sa očakáva spomalenie vládnych výdavkov, zatiaľ čo vnútorný dopyt by mal pokračovať v raste, čo podľa MMF prispieje k predpovedanému rastu na úrovni 3,6 % v tomto roku a 3,2 % v roku 2023.

Po dosiahnutí prebytku v roku 2019 boli fiškálne opatrenia prijaté na boj proti pandémie (vrátane zvýšených sociálnych platieb súvisiacich so spustením druhej fázy reformy národného zdravotného systému, dotácií miezd a podpory likvidity pre podniky) napriek čiastočnej kompenzácii zvýšením rozpočtových príjmov (+9,9 %) viedli v roku 2021 k rozpočtovému deficitu na úrovni 3,6 %. Predpokladá sa, že deficit klesne na 1 % HDP v roku 2022 a na 0,4 % v roku 2023, čomu napomôže pokračujúca hospodárska expanzia a zrušenie opatrení COVID-19. Očakáva sa, že pomer verejného dlhu k HDP bude mať podobný trend: po dosiahnutí 111 % v roku 2021 (z predpandemickej úrovne 94 %) by sa mal postupne znížiť na 103,7 % v tomto roku a na 99,3 % v roku 2023 (MMF). Po deflácii po vypuknutí krízy sa celková inflácia v roku 2021 vrátila ku kladným hodnotám (+1,7 %), a to v dôsledku vyšších cien energií, služieb a neenergetických priemyselných tovarov. Očakáva sa, že miera inflácie sa v roku 2022 mierne spomalí na 1,1 % v dôsledku normalizácie cien energií.

Dopad krízy spôsobenej COVID-19 na trh práce zmiernili dočasné opatrenia na podporu príjmov, ktoré boli zamerané najmä na zamestnancov v sektore cestovného ruchu. V dôsledku toho bola nezamestnanosť v roku 2021 na úrovni 7,5 % (zo 7,1 % pred pandemiou). V posledných rokoch silná orientácia na služby a špecializované priemyselné odvetvia spolu s priemyselným a poľnohospodárskym rastom umožnili krajine zlepšiť už aj tak vysokú životnú úroveň; chudobou alebo sociálnym vylúčením je však ohrozených 17,6 % populácie (pod priemerom EÚ – 21,9 % podľa Eurostatu).

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)**38.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)*****Slovenská republika***

Slovensko od svojho začlenenia do Európskej únie v roku 2004 zaznamenalo trvalý a stabilný rast HDP, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008-2009 a krízy eurozóny v rokoch 2011-2012. Slovenská ekonomika sa v posledných rokoch vrátila k rastu, podporenému obnovením domáceho aj európskeho dopytu. Napriek tomu vypuknutie pandémie COVID-19 a ňou vyvolaná globálna kríza uviedli krajinu v roku 2020 do ťažkej recesie, pričom sa odhaduje, že v dôsledku prudkého poklesu investícií, nízkeho zahraničného dopytu a prudkého poklesu súkromnej spotreby HDP klesol o 4,8 %. V roku 2021 dosiahlo Slovensko rast 4,4 %, bol však brzdený výpadkami dodávok, ktoré postihli automobilový sektor (ktorý samotný tvorí takmer 14 % HDP). Na rok 2022 MMF predpovedá vyšší rast na úrovni 5,2 %, po ktorom bude nasledovať 4,3 % v roku 2023, pričom hlavným motorom rastu bude domáci dopyt.

Vládny deficit sa v roku 2021 zvýšil na -3,4 % (z -2,1 % v predchádzajúcom roku), a to v dôsledku vládných opatrení na potlačenie dôsledkov krízy COVID-19 a nízkych príjmov z daní a sociálnych odvodov. Napriek nižším výdavkom sa v horizonte prognózy deficit zníži zrejme len nepatrne. Pomer dlhu k HDP dosiahol v roku 2021 61,4 % a očakáva sa, že tento rok mierne vzrastie (62 %) a následne v roku 2023 klesne na 60,1 % (MMF). Inflačné tlaky v minulom roku zosilneli a skončili na úrovni 2,4 %, čo bolo spôsobené nepriaznivým vývojom na strane ponuky a nedostatkom pracovnej sily, ako aj rýchlo rastúcimi cenami komodít a vstupov. Začiatkom roka 2022 sa očakáva ďalší rast inflácie s priemernou ročnou mierou 3 %. Celkovo Slovensko zostáva malou ekonomikou, ale má silný finančný systém a ponúka výrobnú platformu pre európsky automobilový a elektronický priemysel. Štrukturálnymi problémami, ktorým Slovensko čelí, sú regionálne rozdiely, slabá infraštruktúra a starnutie obyvateľstva.

Miera nezamestnanosti sa v roku 2021 zvýšila na 6,8 % (v porovnaní s 5,8 % pred pandemiou), a to aj napriek opatreniam prijatým na zmiernenie vplyvu krízy. V roku 2022 by sa mala postupne znižovať na 6,1 % a v roku 2023 na 5,8 %. Uplynutie platnosti ochranných opatrení zavedených na trhu práce (ako je systém skráteného pracovného času) však pravdepodobne udrží nezamestnanosť na vyšších úrovniach ako pred pandemiou, pričom rast miezd bude pravdepodobne slabší a regionálne rozdiely silné (západné Slovensko sa teší silnej koncentrácii zahraničných a domácich spoločností, ktorá obmedzuje nezamestnanosť). Približne 13,8 % obyvateľstva je ohrozených chudobou (najmä vo východnej časti krajiny), čo je pod priemerom EÚ na úrovni 21,9 % (Eurostat, najnovšie dostupné údaje).

Veľká Británia

Rast britskej ekonomiky, ktorá je šiestou najväčšou na svete, sa od referenda o vystúpení z Európskej únie (Brexit) v roku 2016 spomalil. Situácia sa zhoršila aj s vypuknutím pandémie COVID-19, pričom HDP v roku 2020 klesol o bezprecedentných 9,8 %. Klesajúci trend pokračoval aj v prvom štvrtroku 2021; HDP sa však odvtedy začal zotavovať, pričom hlavnou hnacou silou bola súkromná a verejná spotreba, ktorá podľa odhadov dosiahla 6,8 %. MMF očakáva, že reálny HDP Spojeného kráľovstva dosiahne úroveň pred pandemiou až v druhom štvrtroku 2022, keď sa predpokladá výrazné zvýšenie podnikových investícií vďaka „superodpočtu“, ktorý umožňuje podnikom kompenzovať 130 % oprávnených investičných výdavkov. Celkovo sa predpokladá, že HDP v tomto roku vzrastie o 5 % a v roku 2023 o 1,9 %. Okrem pretrvávajúcich ekonomických výziev spôsobených opätovným výskytom ochorenia COVID-19 a narušením obchodu súvisiaceho s Brexitom bude Spojené kráľovstvo pravdepodobne aj naďalej zasiahnuté výraznými obmedzeniami na strane ponuky a akútnym nedostatkom pracovnej sily.

Úsilie na zlepšenie fiškálnej situácie vynaložené v posledných rokoch bolo ohrozené núdzovými opatreniami, ktoré musela vláda zaviesť v boji proti kríze vyvolanej epidémiou, vrátane programov skráteného pracovného času, pomoci pre samostatne zárobkovo činné osoby, pomoci a daňových úľav pre podniky a dodatočného financovania systému verejného zdravotníctva (NHS), a to v celkovej výške viac ako 19 % HDP (Európska komisia). Spolu s poklesom príjmov zaznamenalo saldo verejnej správy v roku 2021 deficit 5,6 %, pričom pomer dlhu k HDP raketovo vzrástol na 108,5 % z predpandemickej úrovne 85,2 % (MMF). Očakáva sa, že s oživením ekonomiky a znížením fiškálnej podpory sa rozpočtový deficit postupne zníži na 4,9 % v roku 2022 a na 3,5 % v nasledujúcom roku, keďže hrubý verejný dlh by sa mal ďalej zvyšovať a do konca roka 2023 by mal dosiahnuť 109,4 %. V dôsledku nárastu globálnych cien energií a zvýšenia spotrebiteľských výdavkov sa inflácia ku koncu roka zrýchlila a dosiahla 2,2 %, pričom sa očakáva, že tento rok ďalej vzrastie na 2,6 %, no v roku 2023 sa spomalí na 2 % (MMF). Výbor pre menovú politiku Bank of England potvrdil, že počas prognózovaného obdobia pravdepodobne dôjde k miernemu sprísneniu menovej politiky v záujme udržateľného plnenia inflačného cieľa v strednodobom horizonte.

38. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

38.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Opatrenia, ktoré prijala vláda na podporu zamestnancov a samostatne zárobkovo činných osôb, pomohli obmedziť nárast miery nezamestnanosti, ktorá v roku 2021 predstavovala odhadom 5 % (v porovnaní s 3,8 % pred pandémiou). Nezamestnanosť by mala zostať na tejto úrovni aj v roku 2022 a v nasledujúcom roku by mala mierne klesnúť na 4,7 % (MMF). MMF odhadol HDP na obyvateľa (v parite kúpnej sily) krajiny v roku 2021 na 47 089 USD, no za relatívne solídnu makroekonomickou výkonnosťou Spojeného kráľovstva sa ukrývajú aj slabé stránky a nerovnosti. Preto ako zdôraznil MMF, kľúčovou prioritou je posilnenie ľudského kapitálu. K podpore udržateľnejšieho a inkluzívnejšieho rastu prispeje aj úsilie vlády investovať do infraštruktúry, zvýšiť ponuku bývania a zvýšiť účasť žien na trhu práce.

Tieto výzvy, ako aj slabý ekonomický rast resp. recesia v mnohých krajinách eurozóny aj u ďalších obchodných partnerov a pandémie Covid-19 ovplyvnili:

- a. schopnosť Skupiny získať nové alebo refinancovať existujúce úvery za podmienok podobných tým, ktoré sa použili pri predchádzajúcich transakciách,
- b. schopnosť obchodných a iných dlžníkov Skupiny splácať svoje záväzky voči Skupine,
- c. prognózy manažmentu Skupiny ohľadne peňažných tokov vo vzťahu k zníženiu hodnoty finančného a nefinančného majetku.

Manažment Skupiny vykonal posúdenie:

- a. či sú vzhľadom na ekonomickú situáciu a výhľad ku koncu vykazovaného obdobia potrebné prípadné opravné položky na zníženie hodnoty za finančný majetok, nefinančný majetok (napr. DHM, goodwill, nehmotný majetok), pohľadávky z prenájmu, zmluvný majetok, úverové prísluby alebo zmluvy o finančných zárukách, investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov Skupiny,
- b. či čistá realizovateľná hodnota zásob Skupiny prevyšuje obstarávaciu cenu,
- c. schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti (pozri poznámku 2 c).

Na základe vykonaného posúdenia bolo vykázané zníženie hodnoty, ako je uvedené v poznámke 12.

Finančný dopad súčasnej krízy na globálnu ekonomiku a celkové podnikateľské aktivity však nemožno s primeranou istotou odhadnúť z dôvodu tempa, akým sa epidémia rozširuje, a vysokej miery neistôt vyplývajúcich z neschopnosti spoľahlivo predpovedať výsledok. Súčasná očakávaná a odhady manažmentu sa môžu líšiť od skutočných výsledkov.

Manažment Skupiny nie je schopný predpovedať vývoj vo všetkých oblastiach, ktoré by mohli mať dopad na ekonomiku Cypru, Slovenskej republiky a Spojeného kráľovstva, a teda ani jeho prípadný vplyv na budúcu finančnú výkonnosť, peňažné toky a finančnú situáciu Skupiny.

Manažment zvažil jedinečné okolnosti a riziká, ktorým je Skupina vystavená a dospel k záveru, že výhľad výsledkov Skupiny je vzhľadom na významnú úroveň predpredajov rezidenčných projektov optimistický. Uvedené skutočnosti nemali bezprostredný významný vplyv na obchodné operácie Skupiny okrem jej činností v sektore pohostinských služieb.

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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****39. Spriaznené osoby****Totožnosť spriaznených osôb**

Skupina mala k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 resp. v priebehu príslušných účtovných období nižšie uvedené vzťahy so spriaznenými osobami. Transakcie s týmito spriaznenými osobami sa oceňujú na princípe nezávislého vzťahu:

- (1) akcionári a spoločníci so spoločným kontrolným vplyvom v Spoločnosti a v jej dcérskych spoločnostiach a spoločných podnikoch
- (2) spoločné podniky, v ktorých je Skupina spoločníkom
- (3) kľúčoví riadiaci pracovníci účtovných jednotiek Skupiny, ktorí poskytujú Skupine príslušné riadiace služby

Majetok a záväzky spriaznených osôb

<i>V tis. EUR</i>	Ozn.	Pohľadávky		Záväzky	
		31. decembra 2021	31. decembra 2021	Pohľadávky 31. decembra 2020	Záväzky 31. decembra 2020
Akcionári a spoločníci so spoločným kontrolným vplyvom v účtovnej jednotke a v jej dcérskych spoločnostiach a spoločných podnikoch	1	6	-	86	-
TESAKO a. s.	2	22 497	-	23 350	-
CZ Slovakia HK Limited	2	-	-	37	-
Spolu		22 503	-	23 473	-

Transakcie so spriaznenými osobami

<i>V tis. EUR</i>	Ozn.	Výnosy		Náklady	
		2021	2021	2020	2020
Akcionári a spoločníci so spoločným kontrolným vplyvom v účtovnej jednotke a v jej dcérskych spoločnostiach a spoločných podnikoch	1	4	-	3	-
CZ Slovakia HK Limited	2	-	(30)	1	-
WOAL s.r.o.	2	-	-	276	-
TESAKO a. s.	2	877	-	26	-
Spolu		881	(30)	306	-

Dividendy vyplatené spriaznenými osobami

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 boli držiteľom neumoriteľných prioritných akcií triedy A vyplatené dividendy vo výške 3 000 tis. EUR. Akcionármi Spoločnosti sú kmeňoví akcionári (6 fyzických osôb) a jeden prioritný akcionár, J&T Real Estate Investments Ltd.. Menšinoví akcionári s kmeňovými akciami alebo prioritnými akciami nie sú žiadni. Vyhlásenie o výplate dividend vo výške 3 000 tis. EUR prioritnému akcionárovi bolo schválené na mimoriadnom valnom zhromaždení Spoločnosti, na ktorom boli prítomní všetci kmeňoví akcionári.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 boli akcionárom Spoločnosti vyplatené dividendy vo výške 2 800 tis. EUR, zvyšok dividend bol vyplatený držiteľom neumoriteľných prioritných akcií triedy A.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****39. Spriaznené osoby (pokračovanie)***Záruky a prísľuby voči spriazneným osobám**V tis. EUR*

	Poznámka	Ozn.	Prijaté záruky a prísľuby 31. decembra 2021	Poskytnuté záruky a prísľuby 31. decembra 2021	Prijaté záruky a prísľuby 31. decembra 2020	Poskytnuté záruky a prísľuby 31. decembra 2020
Akcionári a spoločníci so spoločným kontrolným vplyvom v účtovnej jednotke a v jej dcérskych spoločnostiach a spoločných podnikoch		1	-	-	-	34
TESAKO a. s.	36	2	-	3 384	-	3 384
CZ Slovakia HK Limited	36	2	-	7 637	-	7 033
WOAL s.r.o.	36	2	-	10 447	-	10 447
Spolu			-	21 468	-	20 898

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 neexistujú žiadne iné záruky poskytnuté alebo prijaté od spriaznenej osoby.

Transakcie s kľúčovými riadiacimi pracovníkmi

Do „osobných nákladov“ sú zahrnuté nasledujúce odmeny kľúčových riadiacich pracovníkov:

V tis. EUR

	Ozn.	2021	2020
Odmeny riaditeľov a kľúčových riadiacich pracovníkov	3	381	382

Riaditeľom neboli poskytnuté žiadne pôžičky.

40. Následné udalosti

Dňa 31. mája 2022 došlo k odpredaju 50 % podielu v spoločnosti CZ Slovakia HK Limited. Predajná cena podielu bola 10 466 tis. EUR.

Vo februári 2022 konflikt medzi Ukrajinou a Ruskou federáciou prerástol do vojnového konfliktu v dôsledku invázie ruských vojenských síl na Ukrajinu. V súvislosti s prebiehajúcim vojenským konfliktom a súvisiacimi sankciami namierenými proti Ruskej federácii Skupina v súčasnosti neidentifikovala žiadne významné riziká ovplyvňujúce jej podnikanie.

Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja Skupina neustále analyzuje situáciu a vyhodnocuje jej priamy dopad na Skupinu. Manažment Skupiny vykonal posúdenie potenciálneho vplyvu tejto situácie na podnikanie Skupiny a dospel k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2021 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti. Skupina bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a tam, kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protiopatrenia. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

Jedným z najväčších dopadov vojny je neustále rastúca inflácia, ktorá v júni dosiahla 13,2 %. Spôsobená je najmä vysokou závislosťou od ruskej ropy a plynu a tým aj rastúcimi cenami energií. Postihnuté boli aj ceny potravín, keďže Ukrajina, známa aj ako európska obilnica, je piatym najväčším producentom obilia a spolu s Ruskom zabezpečuje približne štvrtinu celosvetovej produkcie pšenice. Napriek dvojciferej inflácii drží národná banka od roku 2016 úrokové sadzby na úrovni 0 % a neplánuje ich zvyšovať, kým tak neurobí ECB.

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne iné významné udalosti, ktoré by mali vplyv na výklad tejto účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021

41. Účtovné jednotky Skupiny

Zoznam účtovných jednotiek Skupiny k 31. decembru 2021 je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC ⁵	Cyprus		priamy
J&T Real Estate Management, a. s.	Slovenská republika	100	priamy
J & T REAL ESTATE, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
Danube Facility Services, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	Cyprus	100	priamy
J&T Real Estate Private Equity B.V.	Holandsko	100	priamy
JTRE LONDON LTD	Veľká Británia	100	priamy
SONS AND CO LONDON LIMITED	Veľká Británia	100	priamy
TRIPTYCH OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy
PARK SIDE OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy
Esterian, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
WOAL s.r.o.	Slovenská republika	50	priamy
River Park Base, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 20, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 21, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 22, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 23, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 24, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Pribina house, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
FUXTON, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Wayden, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	99,9	priamy
Pribinova 19, a.s.	Slovenská republika	99,9	priamy
Bratislavské podhradie, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
Landererova 12, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
JTRE financing 2, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
EUROVEA Hotel, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
Klingerka, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	99,9	priamy
BELIXO LIMITED	Cyprus	100	priamy
JTRE Financing, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
JTRE Financing 3, s.r.o.	Česká republika	100	priamy
Kalos, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
CZ Slovakia HK Limited	Hongkong	50	priamy
Gekko Limited LLC	Kajmanie ostrovy	80	priamy
Ariel Sands Ltd.	Bermudy	80	priamy
Eurovea byty, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD	Veľká Británia	100	priamy
Park Side London LTD ⁶	Britské Panenské ostrovy	100	priamy
Ovocné sady s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Office Center Services s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
TESAKO a.s.	Slovenská republika	50	priamy
Stará tehelná, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Pasint, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy

⁵Dňa 2. septembra 2021 došlo k zmene právnej formy a názvu Spoločnosti z J&T Real Estate Holding Limited na J&T Real Estate Holding PLC.

⁶Spoločnosť Park Side London LTD má obchodné sídlo v Spojenom kráľovstve.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****41. Účtovné jednotky Skupiny (pokračovanie)**

Zoznam účtovných jednotiek Skupiny k 31. decembru 2021 (pokračovanie) je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
Ariel Sands Development Ltd.	Bermudy	100	priamy
KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED	Cyprus	100	priamy
Averta, s.r.o.	Slovensko	100	priamy
Popper Capital, s.r.o.	Slovensko	100	priamy
Draft Stone s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy

Zoznam účtovných jednotiek Skupiny k 31. decembru 2020 je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC ⁷	Cyprus		priamy
J&T Real Estate Management, a. s.	Slovenská republika	100	priamy
J & T REAL ESTATE, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
Danube Facility Services, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	Cyprus	100	priamy
J&T Real Estate Private Equity B.V.	Holandsko	100	priamy
JTRE LONDON LTD	Veľká Británia	100	priamy
SONS AND CO LONDON LIMITED	Veľká Británia	100	priamy
TRIPTYCH OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy
PARK SIDE OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy
Esterian, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
WOAL s.r.o.	Slovenská republika	50	priamy
River Park Base, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 20, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 21, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 22, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 23, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 24, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Pribina house, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
FUXTON, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Wayden, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	99,9	priamy
Pribinova 19, a.s.	Slovenská republika	99,9	priamy
Zuckerman del, a.s.	Slovenská republika	99,9	priamy
Bratislavské podhradie, s.r.o. ⁸	Slovenská republika	99,9	priamy
Landererova 12, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
JTRE financing 2, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
EUROVEA Hotel, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
Klingerka, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy
BELIXO LIMITED	Cyprus	100	priamy
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
JTRE Financing, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
JTRE Financing 3, s.r.o.	Česká republika	100	priamy

⁷Dňa 2. septembra 2021 došlo k zmene právnej formy a názvu Spoločnosti z J&T Real Estate Holding Limited na J&T Real Estate Holding PLC.

⁸K 31. decembru 2020 skupina vlastnila 99,99 % akcií v spoločnosti Bratislavské podhradie, s.r.o. prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Zuckerman del, a.s. a 0,01 % akcií prostredníctvom dcérskej spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31.12.2021****41. Účtovné jednotky Skupiny (pokračovanie)**

Zoznam účtovných jednotiek Skupiny k 31. decembru 2020 (pokračovanie) je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
Kalos, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
CZ Slovakia HK Limited	Hongkong	50	priamy
Gekko Limited LLC	Kajmanie ostrovy	80	priamy
Ariel Sands Ltd.	Bermudy	80	priamy
Eurovea byty, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD	Veľká Británia	100	priamy
Park Side London LTD ⁹	Britské Panenské ostrovy	100	priamy
Ovocné sady s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Office Center Services s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
TESAKO a.s.	Slovenská republika	50	priamy
Stará tehelňa, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Pasint, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Ariel Sands Development Ltd.	Bermudy	100	priamy
KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED	Cyprus	100	priamy
Averta, s.r.o.	Slovensko	100	priamy
Popper Capital, s.r.o.	Slovensko	100	priamy

⁹Spoločnosť Park Side London LTD má obchodné sídlo v Spojenom kráľovstve.