

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

**Správa o hospodárení a konsolidovaná účtovná zvierka
31. decembra 2022**

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Správa o hospodárení a konsolidovaná účtovná zvierka za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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	17-116

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 PLC („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 2022.

Založenie Spoločnosti:

Spoločnosť J&T Real Estate Holding PLC (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 tohto účtovného obdobia Skupina založila dve spoločnosti v Spojenom kráľovstve, a to 220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED a jej dcérsku spoločnosť 220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED a tiež spoločnosť JTRE Financing 4, s.r.o. registrovanú v Slovenskej republike. Okrem toho v priebehu účtovného obdobia Skupina úplne odpredala spoločnosť Klingerka, s.r.o. zaregistrovanú v Slovenskej republike, v ktorej vlastnila 100 % podiel.

V priebehu predchádzajúceho účtovného obdobia Skupina nadobudla 100 % podiel v novej spoločnosti Draft Stone s.r.o. zaregistrovanej v Slovenskej republike. Okrem toho v priebehu predchádzajúceho účtovného obdobia Skupina úplne odpredala spoločnosť Zuckermandel, a.s. zaregistrovanú v Slovenskej 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 efektivnosť aj štýl. Projekt je dokončený a ponúka úžitkovú plochu 28 215 m².

Landererova 12

Projekt Landererova 12 nadväzuje na polyfunkčný komplex Eurovea, pričom ponúka perfektnú firemnú vizibilitu. Budova je komplexne navrhnutá tak, aby poskytovala praktickosť a používateľský komfort, a zároveň maximalizovala využiteľnosť priestorov s celkovou úžitkovou plochou 24 987 m².

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. Tento rezidenčný projekt poskytne 169 bytov a 46 parkovacích miest, ako aj kultúrne centrum a obchodné priestory o celkovej ploche 1 648 m². Administratívna budova má až 9 poschodí a poskytuje 7 218 m² kancelárskych priestorov. Rezidenčná časť je momentálne vo fáze výstavby a administratívna budova bola dokončená v priebehu roku 2022. Rezidenčná časť bola prakticky dokončená začiatkom júla 2023. Administratívna budova je v plnom rozsahu prenajatá, pričom priestory s plochou až 1 300 m² v Triptych Bankside si na 10 rokov zobrala mladá inovatívna umelecká škola Art Academy London.

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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Správa o hospodárení (pokračovanie)

Klingerka II

Projekt rozšíri a zmení bývalý priemyselný areál na nový plnohodnotný priestor pre Bratislavčanov a návštevníkov mesta. Klingerka II poskytne viac ako 600 bytov a apartmánov, obchody, reštaurácie a doplnkové služby. V druhej etape doplní plnohodnotnú urbanistickú štruktúru administratívny vežiak.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2022 sú uvedené na strane 9 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci na vlastníkov Skupiny predstavoval 3 601 tis. EUR (2021: 37 237 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 2022 celkové vlastné imanie vo výške 202 191 tis. EUR (2021: 207 657 tis. EUR) a čistý zisk za rok končiaci sa 31. decembra 2022 vo výške 3 504 tis. EUR (2021: čistý zisk 37 060 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 2022. 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:

KPI	Výsledok za rok	Výsledok za rok
	2022	2021
Pomer prevádzkového zisku k celkovým prevádzkovým výnosom (%)	17,04 %	53,02 %
Pomer čistého zisku k celkovým prevádzkovým výnosom (%)	2,49 %	35,76 %
<i>V tis. EUR</i>		
Spolu majetok	1 434 592	1 320 462
Vlastné imanie	202 191	207 657

Prevádzkový zisk aj čistý zisk sa v tomto účtovnom období znížili, a to najmä v dôsledku nižšieho zisku z precenenia investičných nehnuteľností. Zisk z precenenia investícií dosiahnutý tomto účtovnom období možno pripísať najmä jednému subjektu, ktorý má v držbe pozemky na ďalšiu výstavbu, kým v predchádzajúcom období zisk z precenenia vznikol najmä pri dvoch dokončených a prenajatých kancelárskych budovách. Okrem toho Skupina v predchádzajúcom roku vykázala v rámci ostatných prevádzkových výnosov dodatočný výnos zo zmluvy o kúpe akcií v súvislosti s minulou transakciou - pozri tiež poznámku 8.

VÝNOSY

Výnosy Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2022 dosiahli 116 071 tis. EUR (2021: 32 179 tis. EUR).

DIVIDENDY

V priebehu bežného obdobia boli vyplatené dividendy vo výške 11 537 tis. EUR, z toho 10 383 tis. EUR držiteľom neumoriteľných prioritných akcií triedy A a 1 154 tis. EUR držiteľom kmeňových akcií Spoločnosti (2021: držiteľom neumoriteľných prioritných akcií triedy A bolo vyplatených 3 000 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 37 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

BUDÚCI VÝVOJ

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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Správa o hospodárení (pokračovanie)

ČINNOSTI VÝSKUMU A VÝVOJA

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

ZÁKLADNÉ IMANIE

Základné imanie schválené, vydané a úplne splatené k 31. decembru 2022 vo výške 130 500 EUR pozostáva zo 120 000 kmeňových akcií s hodnotou 1 EUR a 10 500 prednostných akcií triedy A s hodnotou 1 EUR. V priebehu bežného obdobia nedošlo k žiadnym zmenám schváleného a vydaného základného imania Spoločnosti.

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.

POBOČKY

Počas tohto ani predchádzajúceho účtovného obdobia Skupina neprevádzkovala žiadne pobočky.

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 39 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Spriaznené osoby sú uvedené v poznámke 38 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, 9. augusta 2023



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 J&T Real Estate Holding Plc (ďalej len „Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“), ktorá je uvedená na stranách 9 až 116 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022, 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 2022 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. Sme 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 našim 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, ako aj za vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na 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 vykázať 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 zachovávame 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 účtovných 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.

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

9. augusta 2023

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2022

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2022	2021
	a		
Príjmy z prenájmu	6	14 157	10 758
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	7	101 914	21 421
Spolu prevádzkové výnosy		116 071	32 179
Ostatné prevádzkové príjmy	8	2 579	25 145
Čistý zisk z precenenia/predaja investičných nehnuteľností	3,17	22 146	45 923
Čistá kurzová (strata)/zisk z prevádzkovej činnosti		(335)	248
(Čistá strata)/čistý zisk z predaja dlhodobého hmotného majetku		(14)	126
Spolu čisté prevádzkové príjmy		140 447	103 621
Náklady na predané nehnuteľnosti	9	(59 692)	(259)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	10	(8 870)	(7 213)
Odpisy		(3 045)	(4 372)
Osobné náklady	13	(20 523)	(17 249)
Čistá strata zo zníženia hodnoty	12	(2 623)	(2 017)
Ostatné prevádzkové náklady	14	(21 765)	(17 572)
Spolu prevádzkové náklady		(116 518)	(48 682)
Prevádzkový výsledok hospodárenia		23 929	54 939
Výnosové úroky		4 287	5 751
Úrokové náklady	30	(18 908)	(20 674)
Čistý zisk/(čistá strata) z finančných nástrojov	11	10 224	(3 269)
(Čistá kurzová strata)/čistý kurzový zisk z finančnej činnosti		(11 143)	1 609
Čisté finančné náklady		(15 540)	(16 583)
Podiel na strate zo spoločných podnikov	18	(1 661)	(863)
Zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	5	4 183	7 485
Zisk pred zdanením		10 911	44 978
Dane z príjmov	15	(7 407)	(7 918)
Čistý zisk za účtovné obdobie		3 504	37 060
Pripadajúci na:			
Vlastníkov materskej spoločnosti		3 601	37 237
Podiely bez kontrolného vplyvu		(97)	(177)
		3 504	37 060

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

Poznámky uvedené na stranách 17 až 116 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.



Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku za rok končiaci sa 31. decembra 2022

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Čistý zisk za účtovné obdobie	3 504	37 060
Ostatné súčasti komplexného výsledku		
<i>Položky, ktoré sú alebo možno budú zúčtované do výsledku hospodárenia</i>		
Zabezpečenie peňažných tokov	57	88
Kurzové rozdiely pri prevode	2 527	1 140
Ostatný komplexný výsledok za obdobie po zdanení	2 584	1 228
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	6 088	38 288

Pripadajúci na:

Vlastníkov materskej spoločnosti	6 034	38 272
Podiely bez kontrolného vplyvu	54	16
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	6 088	38 288

Poznámky uvedené na stranách 17 až 116 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022
V tis. EUR

	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Majetok			
Goodwill a iný nehmotný majetok		3 087	3 319
Dlhodobý hmotný majetok	16	40 918	42 506
Investičné nehnuteľnosti	17	329 382	555 055
Investície do spoločných podnikov	18	15 450	25 602
Pohľadávky z obchodného styku	19	530	910
Úvery a zálohové platby	20	65 558	62 462
Finančné nástroje	21	8 244	-
Viazané peňažné prostriedky	24	-	3 830
Ostatné pohľadávky	26	150	124
Preddavky a ostatný majetok	25	2 900	-
Odložené daňové pohľadávky	22	4 794	4 164
Spolu neobežný majetok		471 013	697 972
Zásoby	23	584 318	440 681
Pohľadávky z obchodného styku	19	6 607	7 433
Úvery a zálohové platby	20	29 125	43 728
Finančné nástroje	21	1	1 206
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	24	106 631	110 439
Viazané peňažné prostriedky	24	17 565	-
Ostatné pohľadávky	26	671	4 573
Preddavky a ostatný majetok	25	7 882	14 080
Splatná daňová pohľadávka		143	350
Majetok držaný na predaj	27	210 636	-
Spolu obežný majetok		963 579	622 490
Spolu majetok		1 434 592	1 320 462
Vlastné imanie			
Základné imanie	28	131	131
Emisné ážio		43 349	43 349
Rezervy		4 443	2 016
Nerozdelený zisk minulých rokov		151 741	159 671
Spolu vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		199 664	205 167
Podiely bez kontrolného vplyvu		2 527	2 490
Spolu vlastné imanie	28	202 191	207 657



Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022 (pokračovanie)

V tis. EUR

	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Záväzky			
Vydané dlhopisy	29	248 705	264 358
Úvery a výpožičky	30	358 106	420 707
Záväzky z obchodného styku	31	8 758	7 389
Rezervy		111	97
Ostatné záväzky	32	24 247	22 990
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	42 024	55 990
Odložené daňové záväzky	22	26 217	47 397
Spolu dlhodobé záväzky		708 168	818 928
Vydané dlhopisy	29	45 523	879
Úvery a výpožičky	30	256 470	227 188
Záväzky z obchodného styku	31	29 848	30 230
Rezervy		138	137
Splatná daň z príjmov		2 942	724
Ostatné záväzky	32	4 887	8 894
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	70 860	25 825
Záväzky držané na predaj	27	113 565	-
Spolu krátkodobé záväzky		524 233	293 877
Spolu záväzky		1 232 401	1 112 805
Spolu vlastné imanie a záväzky		1 434 592	1 320 462

Konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie predstavenstvom dňa 9. augusta 2023.

Jarmila Jánošová

Riaditeľka

Július Zubor

Riaditeľ

Poznámky uvedené na stranách 17 až 116 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2022
V tis. EUR

Pozn.	Základné imanie	Emisné ážio	Nedeliteľné fondy	Rezerva na kurzové rozdiely	Rezerva na rozdiely z precenenia	Nerozdelený zisk minulých rokov	Spolu vlastné imanie		Spolu
							pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Podiely bez kontrolného vplyvu	
Stav k 31. decembru 2022	131	43 349	1 613	460	(57)	159 671	205 167	2 490	207 657
Spolu komplexný výsledok									
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie	-	-	-	-	-	3 601	3 601	(97)	3 504
Ostatné súčasti komplexného výsledku									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	57	-	57	-	57
Kurzové rozdiely pri prevode	-	-	-	2 376	-	-	2 376	151	2 527
Spolu ostatné súčasti komplexného výsledku	-	-	-	2 376	57	-	2 433	151	2 584
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	-	-	-	2 376	57	3 601	6 034	54	6 088
Transakcie s vlastníkami zaúčtované priamo do vlastného imania									
Vyplatené dividendy	38	-	-	-	-	(11 537)	(11 537)	(17)	(11 554)
Prevod do zákonného rezervného fondu	-	-	(6)	-	-	6	-	-	-
Spolu transakcie s vlastníkami	-	-	(6)	-	-	(11 531)	(11 537)	(17)	(11 554)
Stav k 31. decembru 2022	131	43 349	1 607	2 836	-	151 741	199 664	2 527	202 191

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2022 (pokračovanie)
V tis. EUR

Pozn.	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	38	-	-	-	-	(3 000)	(3 000)	-	(3 000)
Prevod do zákonného rezervného fondu	-	-	30	-	-	(30)	-	-	-
Zmeny spojené s kapitálovými vkladmi	38	-	-	-	-	(850)	(850)	-	(850)
Zmeny majetkových podielov bez zmeny kontroly	-	-	-	-	-	(6)	(6)	6	-
Vplyv predajov	5	-	(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

Pozri poznámku 28 – Vlastné imanie.

Poznámky uvedené na stranách 17 až 116 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2022

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Prevádzková činnosť			
Zisk za účtovné obdobie pred zdanením		10 911	44 978
Opravné položky na:			
(Zisk)/strata z finančných nástrojov	11	(10 292)	3 269
Krytie strát zo zníženia hodnoty podľa modelu ECL	8	(43)	(263)
Zisk z predaja investičných nehnuteľností	17	(1 086)	(2 856)
Strata/(zisk) z predaja dlhodobého hmotného majetku		14	(126)
Zisk z precenenia investičných nehnuteľností	3,17	(21 060)	(43 067)
Odpisy		3 045	4 372
Zisk z ukončenia prenájmu	8	(39)	-
Čistá strata zo zníženia hodnoty	12	2 623	2 017
Čistú nerealizovanú kurzovú stratu/(zisk)		10 838	(1 734)
Čisté úrokové náklady		14 621	14 893
Podiel na strate zo spoločných podnikov	18	1 661	863
Zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	5	(4 183)	(7 485)
Prevádzkový zisk pred zmenou prevádzkového kapitálu		7 010	14 861
Zmena stavu rezerv		15	5
Zmena stavu zásob		(105 553)	(138 868)
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok, preddavkov a ostatného majetku		12 507	9 467
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov, výnosov budúcich období a ostatných záväzkov		28 103	17 771
Peňažné toky použité v rámci činností		(57 918)	(96 764)
Zaplatená daň z príjmov		(1 439)	(1 320)
Peňažné toky použité v rámci prevádzkovej činnosti		(59 357)	(98 084)
Investičná činnosť			
Nadobudnutie dlhodobého hmotného majetku a nehmotného majetku		(1 074)	(4 602)
Nadobudnutie investičných nehnuteľností	17	(11 534)	(19 850)
Akvizícia dcérskych spoločností, čisté peňažné príjmy	5	-	1
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného majetku a nehmotného majetku		47	150
Výnosy z predaja investičných nehnuteľností		1 086	8 093
Kúpa finančných nástrojov		(2 061)	-
Výnosy z predaja finančných nástrojov		1 244	-
Výnosy z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov čisté peňažné príjmy	5	20 940	23 661
Kapitálové vklady do spoločného podniku		-	(1 700)
Viazané peňažné prostriedky	24	(13 735)	(1 979)
Peňažné príjmy z pohľadávok z prenájmu	36	1 648	1 415
Peňažné výdavky na vyplatenie poskytnutých úverov		(35 330)	(17 456)
Peňažné príjmy zo splatenia poskytnutých úverov		29 586	87 781
Prijaté úroky		2 173	4 440
Peňažné toky (použitý)/vytvorené v rámci investičnej činnosti		(7 010)	79 954

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2022 (pokračovanie)

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Finančné činnosti			
Výnosy z pôžičiek	30	202 167	187 680
Splátky výpožičiek	30	(115 588)	(73 087)
Peňažné príjmy z vydaných dlhopisov	30	11 437	-
Platby za prenájom	30	(3 069)	(2 790)
Zvýšenie základného imania		-	118
Vyplatené dividendy		(11 554)	(3 000)
Zaplatené úroky	30	(12 078)	(18 845)
Peňažné toky z finančnej činnosti		71 315	90 076
Čisté prírastky peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov		4 948	71 946
Stav peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		108 909	36 965
Vplyv kurzových zmien na držané peňažné prostriedky		-	(2)
Stav peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov na konci účtovného obdobia		113 857	108 909

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	24	106 631	110 439
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty súvisiace so skupinou na vyradenie držanou na predaj	27	7 232	-
Kontokorentné úvery	30	(6)	(1 530)
Stav peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov na konci účtovného obdobia*		113 857	108 909

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

Poznámky uvedené na stranách 17 až 116 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

1. Údaje o Skupine.....	18
2. Základ pre zostavenie zvierky a dôležité účtovné zásady	19
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady	41
4. Prevádzkové segmenty.....	50
5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností	59
6. Príjmy z prenájmu.....	62
7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	62
8. Ostatné prevádzkové príjmy	65
9. Nákladyna predané nehnuteľnosti.....	65
10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	65
11. Čistý zisk/(čistá strata) z finančných nástrojov.....	66
12. Čisté straty zo zníženia hodnoty	66
13. Osobné náklady.....	66
14. Ostatné prevádzkové náklady	67
15. Dane z príjmov.....	68
16. Dlhodobý hmotný majetok	70
17. Investičné nehnuteľnosti	72
18. Investície do spoločných podnikov.....	74
19. Pohľadávky z obchodného styku	75
20. Úvery a zálohové platby	76
21. Finančné nástroje	77
22. Odložené daňové pohľadávky a záväzky.....	77
23. Zásoby.....	80
24. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky.....	81
25. Preddavky a ostatný majetok	82
26. Ostatné pohľadávky	82
27. Skupina na vyradenie držaná na predaj.....	83
28. Vlastné imanie	83
29. Vydané dlhopisy	85
30. Úvery a výpožičky	86
31. Záväzky z obchodného styku.....	94
32. Ostatné záväzky	94
33. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	95
34. Informácie o reálnej hodnote	96
35. Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.....	97
36. Prenájmy.....	97
37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje	100
38. Spriaznené osoby, akcionári a spoločníci	113
39. Následné udalosti	115
40. Účtovné jednotky Skupiny.....	116

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

1. Údaje o Skupine

Krajina registrácie

Spoločnosť J&T Real Estate Holding PLC (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 2022 a k 31. decembru 2021 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 2022 a k 31. decembru 2021 sú prioritné akcie Spoločnosti triedy A v úplnom vlastníctve spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC 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 závierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2022 a rok končiaci sa 31. decembra 2021 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 40 – 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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

2. Základ pre zostavenie zavierky a dôležité účtovné zásady

a) Vyhlásenie o súlade

Konsolidovaná účtovná zavierka 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 zavierka 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 2022 vykázala čistý zisk vo výške 3 504 tis. EUR, pričom má k uvedenému dátumu kladné vlastné imanie vo výške 202 191 tis. EUR a jej obežný majetok preyšuje krátkodobé záväzky o 439 346 tis. EUR.

Účtovná zavierka 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 33 a splatiť svoje dlhopisy v termíne splatnosti, ako je uvedené v poznámke 29, 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. decembra 2022**

- iii. očakáva sa, že krátkodobé záväzky Skupiny budú financované z nových dlhodobých úverových rámcov poskytnutých bankami,
- iv. V dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2022 sú zahrnuté nevyčerpané disponibilné úverové rámce vo výške 179 281 tis. EUR (2021: 268 373 tis. EUR).

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 2022

Uplatňovanie nižšie uvedených štandardov a dodatkov k štandardom a ich výkladu nemá významný vplyv na 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 nájomné 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).
- **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.

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

- 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.

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 2022 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 IAS 1 a Výkazu postupov podľa IFRS 2** - Zverejňovanie účtovných zásad, účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Novely 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.
- **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 zvierky, 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.
- **Novela štandardu IAS 12** - Dane z príjmov, účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Povolené je aj skoršie uplatňovanie. Novela vyžaduje, aby spoločnosti vykazovali odloženú daň z transakcií, ktoré pri prvotnom vykázaní vedú k rovnakým sumám zdaniteľných a odpočítateľných dočasných rozdielov.

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

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 2022 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, zverejnená v roku 2020 a 2022 s účinnosťou pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr. Novela spresňuje, že klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé je založená výlučne na existencii práva spoločnosti odložiť vyrovnanie záväzku najmenej o 12 mesiacov k dátumu zostavenia účtovnej zvierky. Toto právo musí existovať k dátumu vykazovania a musí mať vecnú podstatu.
Právo musí vyplývať výlučne zo zmlúv, ktoré má spoločnosť plniť k dátumu vykazovania alebo pred ním. Záväzky, ktoré sa majú plniť po dni vykazovania, nemajú vplyv na klasifikáciu záväzku ako krátkodobého alebo dlhodobého k tomuto dátumu. Teraz sa však vyžaduje zverejnenie informácií o zmluvných podmienkach na na ozrejmienie rizika možnosti, že sa tieto záväzky stanú splatnými do 12 mesiacov od dátumu vykazovania.
- **Novela štandardu IFRS 16** – Záväzok z prenájmu pri predaji a spätnom prenájme. Novela je účinná pre ročné obdobia vykazovania začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr, pričom je povolené aj skoršie uplatňovanie. Predávajúci ako nájomca bude musieť aplikovať zmeny retrospektívne aj na transakcie predaja a spätného prenájmu uzatvorené v deň prvého uplatnenia IFRS 16 alebo po ňom. Novela stanovuje požiadavky na postup predávajúceho ako nájomcu pri oceňovaní záväzku vznikajúceho pri predaji a spätnom prenájme. Zmeny štandardu potvrdzujú, že:
 - pri prvotnom vykázaní predávajúci ako nájomca zahŕňa variabilné platby za prenájom do ocenenia záväzku z prenájmu, ktorý vzniká pri transakcii predaja a spätného prenájmu,
 - po prvotnom vykázaní predávajúci ako nájomca uplatňuje všeobecné požiadavky na následné účtovanie záväzku z prenájmu tak, že nevykazuje žiadny zisk ani stratu v súvislosti s právom používania, ktoré si ponecháva.

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 závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

2. Základ pre zostavenie závierky 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 závierky dcérske spoločnosti sa zahŕňajú do konsolidovanej účtovnej závierky 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 závierke uvádza podiel Skupiny na výsledku hospodárenia a na ostatných súčiastiach 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 súčiasti 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 súčiasti komplexného výsledku – v závislosti od rozsahu zachovaného vplyvu.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

vii. *Rozsah konsolidácie*

Do konsolidácie za rok končiaci sa 31. decembra 2022 je zahrnutých 50 účtovných jednotiek Skupiny (31. decembra 2021: 49 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky plne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoje ročné účtovné závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2022. Účtovné jednotky Skupiny sú uvedené v poznámke 40 – Účtovné jednotky Skupiny.

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 závierky 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 závierka nezahŕňa daňové vplyvy, ktoré by mohli vyplynúť 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 závierkach sa v rámci konsolidácie zjednotili a sú v súlade s princípmi aplikovanými materskou spoločnosťou.

h) **Cudzia mena**

i. *Transakcie v cudzej mene*

Položky zahrnuté v účtovnej závierke 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 závierka. 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 závierky zahraničných subjektov*

Konsolidovaná účtovná závierka 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.

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

i) Finančné nástroje

i. Klasifikácia

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. decembra 2022

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 nesplatennej 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 vykázané 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. decembra 2022

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 trhová cena 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 trhová 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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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.

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 zabezpečenou 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 súčiastiach komplexného výsledku a kumuluje sa v rezerve na zabezpečenie. Efektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu, ktorá sa vykazuje v ostatných súčiastiach 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 súčiastiach 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).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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 neprímeraných 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:

- 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
- 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 neznižila hodnota finančného majetku vykazaného v amortizovanej obstarávacej cene a dlhových cenných papierov ocenených v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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 nesplnenie 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),
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.
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 spätné ziskateľná hodnota majetku.

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

Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vždy, keď účtovná hodnota majetku alebo jeho CGU presiahne spätné 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.

Spätné 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 spätné ziskateľná suma určuje za peňazotvornú jednotku, ku ktorej majetok patrí.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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 získateľnej 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.

l) 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)).

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 súčasť 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 budúce 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 súčasť 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.

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

v. Preradenie do investičných nehnuteľností

Keď sa účel využívania nehnuteľnosti ako položky dlhodobého hmotného majetku zmení z nehnuteľnosti využívanej vlastníkom na investičnú nehnuteľnosť, precení 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)).

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

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

Nehmotný majetok nadobudnutý v rámci podnikovej kombinácie sa vyказuje 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 vyказuje 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 vyказuje 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 vyказujú 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:

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

- 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 metódik 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.

Nehnuteľnosti 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.

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.

Príjmy 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.

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

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.

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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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

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 prenájmom a s ďalším prenájmom 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 počiatkové priame náklady spojené s ďalším prenájmom.

Ak zmluva obsahuje komponent prenájmu a aj komponent, ktorý nie je prenájmom, 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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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 príspevky 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.

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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

Produkty a služby	Povaha, načasovanie splnenia povinností 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.

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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

u) Daň z príjmov

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň. Daň z príjmov sa vykazuje 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 nevykazuje 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 sadziieb 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 34 – 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 sadziieb.

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 sadziieb 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. decembra 2022

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 2021.

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 2022 z celkových investičných nehnuteľností vo výške 329 382 tis. EUR bolo 214 003 tis. EUR ocenených vyššie uvedenými nezávislými odhadcami a 115 379 tis. EUR manažmentom. 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.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 viedlo precenenie investičných nehnuteľností k čistému zisku z precenenia vo výške 21 060 tis. EUR, ktorý pozostával zo zisku z precenenia vo výške 32 133 tis. EUR a zo straty z precenenia vo výške -11 073 tis. EUR (2021: čistý zisk z precenenia vo výške 43 067 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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

Najvýznamnejší zisk z precenenia za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vyplynul precenenia administratívnych budov v Bratislave a dosiahol 37 450 tis. EUR, z toho zisk vo výške 1 273 tis. EUR sa týkal spoločnosti Zuckerman del, a.s., ktorá bola k 31. decembru 2020 vykázaná ako skupina na vyradenie držaná na predaj a v priebehu roka 2021 bola predaná (pozri tiež poznámky 5 a 27).

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 2022 do šiestich tried, pričom všetky sú zaradené do 3. úrovne ocenenia: kancelárske a obchodné priestory SK; pozemky Bratislava, SK; vo výstavbe SK; kancelárske a obchodné priestory, Spojené kráľovstvo; vo výstavbe Londýn; ostatné.

Výsledkom posúdenia je rozdelenie investičných nehnuteľností k 31. decembru 2021 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. decembra 2022****3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**

Opis oceňovacích techník a vstupných údajov použitých na ocenenie reálnou hodnotou k **31. decembru 2022** je zhrnutý v nasledujúcich tabuľkách:

	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Kanc. a obch. priestory Spojené kráľovstvo	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo**	Ostatné	Spolu
Reálna hodnota v tis. EUR	19 679	188 537	3 960	104 501	10 502	2 203	329 382
Oceňovacia technika	Kapitalizácia príjmov	Metóda trhového porovnania	Náklady*	Kapitalizá cia príjmov	Kapitalizácia príjmov	Metóda trhového porovnania	
Rozsah nepozorovateľných vstupných údajov:							
Výnosová miera „reversionary yield“ (rozsah v %)	10	-	-	4,95	4,95	-	
Výnosová miera „reversionary yield“ (vážený priemer v %)	10	-	-	4,95	4,95	-	
Vážený priemer mesačného nájomného za m ² (rozsah v EUR)	30,66	-	-	73,83	73,83	-	
Vážený priemer mesačného nájomného za m ² (v EUR)	30,66	-	-	73,83	73,83	-	
Priemerná zostávajúca zmluvná doba prenájmu (rozsah v rokoch)		-	-	10,6	10,6	-	
Cena pozemku za m ² (vážený priemer v EUR)	-	176	-	-	-	-	
Ďalšie kľúčové informácie:							
Celková rozloha pozemku v m ²	-	1 073 634	-	-	-	-	
Celková prenajímateľná plocha v m ²	3 652	-	-	7 218	1 648	-	

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

** výstavba administratívnej budovy v Spojenom kráľovstve bola dokončená v roku 2022; obchodné priestory sú k 31. decembru 2022 stále vo výstavbe

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

<i>V tis. EUR</i>	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Kanc. a obch. priestory Spojené kráľovstvo	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo**	Ostatné	Spolu
<i>Analýza citlivosti – vplyv zmien významných vstupných údajov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2022:</i>							
Reálna hodnota	19 679	188 537	3 960	104 501	10 502	2 203	329 382
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny pozemku o 5 % za m ²	-	9 427	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny pozemku o 5 % za m ²	-	(9 427)	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájomného za m ² o 5 %	1 076	-	-	5 681	572	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájomného za m ² o 5 %	(461)	-	-	(5 478)	(550)	-	
Zmena reálnej hodnoty – zvýšenie diskontného faktora o 0,5 %	(907)	-	-	(10 134)	(1 018)	-	
Zmena reálnej hodnoty – zníženie diskontného faktora o 0,5 %	1 002	-	-	12 636	1 270	-	

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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 „ <i>reversionary yield</i> “ (rozsah v %)	5,18 % - 6 %	-	-	4,64 %	-	-	
Výnosová miera „ <i>reversionary yield</i> “ (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 administratívnej budovy v Spojenom kráľovstve bola dokončená v roku 2022; obchodné priestory sú k 31. decembru 2022 stále vo výstavbe

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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	-	-	

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.

K 31. decembru 2022 ak 31. decembru 2021 položka goodwill a ostatný nehmotný majetok obsahuje goodwill vo výške 1 226 tis. EUR.

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 2022 boli identifikované skutočnosti naznačujúce zníženie hodnoty hmotného majetku v prípade dvoch hotelov. Skupina pre vykonala odhad spätne ziskateľnej hodnoty tohto majetku s cieľom zistiť, či nedošlo k zníženiu hodnoty tohto majetku.

Hotel Sheraton Bratislava

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätne ziskateľná hodnota, testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätne ziskateľná hodnota bola o 705 tis. EUR vyššia ako účtovná hodnota hotela a stanovila sa na základe metódy úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce výpočtu perpetuity - miera rastu výnosov: 2 % a ziskovosť na úrovni 26,9 % marže EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10 %.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätne ziskateľná hodnota, testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätne ziskateľná hodnota bola o 413 tis. EUR vyššia ako účtovná hodnota hotela a stanovila sa na základe metódy úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce výpočtu perpetuity - miera rastu výnosov: 2 % a ziskovosť na úrovni 16,5 % marže EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10 %.

K 31. decembru 2021 boli identifikované indikátory zníženia hodnoty hmotného majetku Skupiny z dôvodu, že hotely vo vlastníctve Skupiny nedosahovali plánovanú ziskovosť. Skupina preto vykonala odhad spätne ziskateľnej hodnoty tohto majetku s cieľom zistiť, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Hotel Sheraton Bratislava

K 31. decembru 2021 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätne ziskateľná hodnota, testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätne ziskateľná hodnota bola o 1 235 tis. EUR vyššia ako účtovná hodnota hotela a stanovila sa na základe metódy úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce 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 Skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätne ziskateľná hodnota, testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätne ziskateľná 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.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**(c) 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.

V roku 2022 nedošlo k žiadnym podnikovým kombináciám.

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:

V tis. EUR

	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 %.

(d) Iné odhady

Informácie o iných neistotách predpokladov a odhadov k 31. decembru 2022, pri ktorých existuje významné riziko, že v budúcom finančnom roku povedú k významnej úprave účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, sú uvedené v nasledujúcich poznámkach:

- poznámka 22 – Vykazovanie odložených daňových pohľadávok - dostupnosť budúceho zdaniteľného zisku, voči ktorému je možné uplatniť odpočítateľné prenesené dočasné rozdiely a daňové straty,
- poznámka 19 – Stanovenie opravnej položky na ECL za pohľadávky z obchodného styku; kľúčové predpoklady pri určovaní miery straty podľa váženého priemeru,
- poznámky 20, 24 a 26 – 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 23 – 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. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022
V tis. EUR

	Zmiešaný (byty, Kancelárie a obchodné priestory						Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
	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		
Majetok											
Goodwill a iný nehmotný majetok	8	899	-	2 128	19	33	3 087	-	3 087		
Dlhodobý hmotný majetok	45	3 065	61	499	30 637	6 611	40 918	-	40 918		
Investičné nehnuteľnosti	12 751	122 177	168 896	4 806	19 679	1 073	329 382	-	329 382		
Investície do spoločných podnikov	-	-	15 450	-	-	-	15 450	-	15 450		
Úvery a zálohové platby	32 569	13 592	-	1 685	-	300 602	348 448	(253 765)	94 683		
Finančné nástroje	-	2 062	-	-	-	6 183	8 245	-	8 245		
Zásoby	530 003	31 167	-	200	17 078	668	579 116	5 202	584 318		
Pohľadávky z obchodného styku	703	1 860	41	61	428	6 336	9 429	(2 292)	7 137		
Ostatné pohľadávky	295	132	-	-	232	1 362	2 021	(1 200)	821		
Preddavky a ostatný majetok	5 868	1 144	22	3	231	3 526	10 794	(12)	10 782		
Splatná daňová pohľadávka	4	-	-	-	-	139	143	-	143		
Odložené daňové pohľadávky	1 495	-	-	-	264	3 035	4 794	-	4 794		
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	52 482	11 307	208	142	4 363	38 129	106 631	-	106 631		
Viazané peňažné prostriedky	17 565	-	-	-	-	-	17 565	-	17 565		
Skupina na vyradenie držaná na predaj	-	210 640	-	-	-	-	210 640	(4)	210 636		
Spolu majetok segmentu	653 788	398 045	184 678	9 524	72 931	367 697	1 686 663	(252 071)	1 434 592		

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022 (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									
Vydané dlhopisy	150 222	29 474	-	-	10 223	104 309	294 228	-	294 228
Úvery a výpožičky	443 310	155 478	31 803	124	49 813	186 970	867 498	(252 922)	614 576
Závazky z obchodného styku	28 280	7 881	58	9	731	3 773	40 732	(2 126)	38 606
Rezervy	-	138	-	-	111	-	249	-	249
Ostatné záväzky	1 209	2 096	22 096	20	338	4 575	30 334	(1 200)	29 134
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	108 493	79	13	67	976	3 265	112 893	(9)	112 884
Odložené daňové záväzky	150	2 810	22 021	376	546	314	26 217	-	26 217
Splatná daň z príjmov	2 780	17	1	-	54	90	2 942	-	2 942
Závazky zahrnuté v skupinách na vyradenie zaradených ako držané na predaj	-	115 542	-	-	-	-	115 542	(1 977)	113 565
Spolu záväzky segmentu	734 444	313 515	75 992	596	62 792	303 296	1 490 635	(258 234)	1 232 401

Čistý rozdiel z medzisegmentových eliminácií k 31. decembru 2022 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. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021
V tis. EUR

	Zmiešaný (byty, Kancelárie kancelárie a a obchodné obchodné priestory priestory)						Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty spolu	Medzisegmentové eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
	Byty			Priemyselné objekty							
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		
Preddávky 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		
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		

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch – konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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	283	12 215	114	77	1 204	555	14 448	(291)	14 157
- externé	50	12 159	112	77	1 204	555	14 157	-	14 157
- v rámci segmentu	233	56	2	-	-	-	291	(291)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	75 629	1 264	2	12	9 936	23 268	110 111	(8 197)	101 914
- externé	75 629	512	2	12	9 936	15 823	101 914	-	101 914
- v rámci segmentu	-	752	-	-	-	7 445	8 197	(8 197)	-
Ostatné prevádzkové príjmy	299	909	29	-	482	1 819	3 538	(959)	2 579
- externé	299	904	29	-	482	865	2 579	-	2 579
- v rámci segmentu	-	5	-	-	-	954	959	(959)	-
Čistý zisk/(strata) z precenenia/predaja investičných nehnuteľností	5 890	(3 219)	16 875	-	2 600	-	22 146	-	22 146
Čistá kurzová strata z prevádzkovej činnosti	(1)	-	-	-	(26)	(202)	(229)	(106)	(335)
Čistý zisk/(čistá strata) z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-	-	-	(43)	29	(14)	-	(14)
Náklady na predané nehnuteľnosti	(59 226)	(259)	-	-	-	(207)	(59 692)	-	(59 692)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(1 323)	(2 955)	(181)	(29)	(1 488)	(3 934)	(9 910)	1 040	(8 870)
Odpisy	(37)	(304)	(7)	(242)	(867)	(1 588)	(3 045)	-	(3 045)
Osobné náklady	(2)	(51)	(2)	-	(3 260)	(17 208)	(20 523)	-	(20 523)
Čistá suma rozpustených strát zo zníženia hodnoty/(strát zo zníženia hodnoty)	(218)	(40)	-	(4)	4	(2 402)	(2 660)	37	(2 623)
Ostatné prevádzkové náklady	(9 162)	(5 496)	(268)	(108)	(3 950)	(11 165)	(30 149)	8 392	(21 757)
Ostatné nepenažné prevádzkové náklady	-	(3)	-	-	(5)	-	(8)	-	(8)
Výnosové úroky	494	907	-	33	-	7 465	8 899	(4 612)	4 287
Úrokové náklady	(1 763)	(4 516)	(2 182)	(6)	(1 671)	(13 392)	(23 530)	4 622	(18 908)
Strata/(zisk) z finančných nástrojov	-	87	(67)	-	-	10 204	10 224	-	10 224

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch – konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2022 (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
Čistá kurzová strata z finančnej činnosti	-	-	-	-	-	(11 143)	(11 143)	-	(11 143)
Podiel na strate zo spoločných podnikov	-	(1)	(1 660)	-	-	-	(1 661)	-	(1 661)
Zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	-	4 183	-	-	-	-	4 183	-	4 183
Dane z príjmov	(2 461)	(1 167)	(3 297)	47	(510)	(19)	(7 407)	-	(7 407)
Výsledok segmentu	8 402	1 554	9 356	(220)	2 406	(17 920)	3 578	(74)	3 504

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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	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 nehnutelností	2 076	45 308	-	-	(42)	-	47 342	(1 419)	45 923
Čistý kurzový zisk/(strata) z prevádzkovej 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 nehnutelnosti	(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)
Čistá suma rozpustených strát zo zníženia hodnoty/(strát 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. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.4 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	Segment y spolu	Medzisegmen tové 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. decembra 2022****4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)****4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci sa 31. decembra 2022**

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

V tis. EUR

	Slovenská republika	Veľká Británia	Ostatné	Spolu segmenty	Medzisegmentov é eliminácie	J&T Real Estate Holding PLC
Goodwill a iný nehmotný majetok	3 087	-	-	3 087	-	3 087
Dlhodobý hmotný majetok	37 833	3 036	49	40 918	-	40 918
Investičné nehnuteľnosti	214 379	115 003	-	329 382	-	329 382
Dlhodobé preddavky a ostatný majetok	4	-	2 896	2 900	-	2 900
Spolu	255 303	118 039	2 945	376 287	-	376 287

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa majetok z Bermúd.

V tis. EUR

	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Ostatné	Spolu
Príjmy z prenájmu	13 038	1 119	-	-	14 157
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	98 316	429	462	2 707	101 914
Ostatné prevádzkové príjmy	2 339	165	66	9	2 579
Spolu	113 693	1 713	528	2 716	118 650

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa položky výnosov predovšetkým z Veľkej Británie vo výške 543 tis. EUR. V roku 2022 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. decembra 2022****4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)****4.6 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.

V tis. EUR

	Slovenská 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.

V tis. EUR

	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Ostatné	Spolu
Príjmy z prenájmu	10 758	-	-	-	10 758
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	20 447	155	217	602	21 421
Ostatné prevádzkové príjmy	24 705	150	248	42	25 145
Spolu	55 910	305	465	644	57 324

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa položky výnosov predovšetkým 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. decembra 2022

5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností a spoločných podnikov**Predaje v roku 2022**

<i>V tis. EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Prijatá protihodnota - peňažná	Zisk z predaja
CZ Slovakia HK Limited	31.05.2022	10 466	10 466	1 975
Klingerka, s.r.o.	29.09.2022	13 417	13 417	2 208
Spolu		23 883	23 883	4 183

Vplyv predajov v roku 2022

Predaj týchto spoločností mal nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	Klingerka, s.r.o.	CZ Slovakia HK Limited	Spolu
Investičné nehnuteľnosti	17	(36 528)	-	(36 528)
Dlhodobý hmotný majetok		(57)	-	(57)
Investície do spoločných podnikov		-	(8 491)	(8 491)
Pohľadávky z obchodného styku		(750)	-	(750)
Ostatné pohľadávky		(64)	-	(64)
Preddavky a ostatný majetok		(78)	-	(78)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		(2 943)	-	(2 943)
Úvery a výpožičky	30	25 668	-	25 668
Záväzky z obchodného styku		402	-	402
Ostatné záväzky		128	-	128
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		149	-	149
Odložené daňové záväzky	22	2 864	-	2 864
Čistý identifikovateľný majetok		(11 209)	(8 491)	(19 700)
Predajná cena		13 417	10 466	23 883
Zisk z predaja		2 208	1 975	4 183
Prijatá protihodnota - peňažná		13 417	10 466	23 883
Použitá hotovosť		(2 943)	-	(2 943)
Čisté peňažné príjmy		10 474	10 466	20 940

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 %

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)**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	16	115
Ostatný nehmotný majetok		2 015
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		1
Úvery a výpožičky	30	(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

5. Akvizície a predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)

Vplyv predaja v roku 2021

Predaj tejto spoločnosti mal nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tis. EUR</i>	Zuckermandel, a.s.
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 Zuckermandel, a.s. bola k 31. decembru 2020 vykázaná ako skupina na vyradenie držaná na predaj.

Dňa 22. apríla 2021 sa zmluvné strany na predbežnej kúpnej cene 24 816 tis. EUR. 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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****6. Príjmy z prenájmu**

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Nájomné z investičných nehnuteľností	12 935	9 886
Nájomné z ostatných nehnuteľností	1 222	872
Spolu	14 157	10 758

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 najvýznamnejšie sumy nájomného z investičných nehnuteľností dosiahli 5 621 tis. EUR (2021: 4 139 tis. EUR) z prenájmu administratívnej budovy Pribinova 19 a 3 883 tis. EUR (2021: 2 779 tis. EUR) z prenájmu administratívnej budovy Landererova 12 - obe nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave.

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Výnosy z predaja vybudovaných nehnuteľností	75 944	937
Výnosy z hotelov	9 935	3 162
Poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby	9 342	9 329
Developerské odmeny a poplatky za iné poradenstvo	6 642	7 140
Ostatné príjmy	51	853
Spolu	101 914	21 421

Výnosy z predaja ostatných vybudovaných nehnuteľností za rok končiaci sa 31. decembra 2022 vo výške 75 441 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. decembra 2022

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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	Spolu
Výnosy z predaja vybudovaných nehnuteľností	75 441	503	-	-	-	-	75 944	-	75 944
Výnosy z hotelov	-	-	-	-	9 936	-	9 936	(1)	9 935
Poplatky za správu nehnuteľností a súvisiace služby	-	733	2	-	-	9 601	10 336	(994)	9 342
Developerské odmeny a poplatky za iné poradenstvo	188	19	-	-	-	13 637	13 844	(7 202)	6 642
Ostatné	-	9	-	12	-	30	51	-	51
Spolu	75 629	1 264	2	12	9 936	23 268	110 111	(8 197)	101 914

Za rok končiaci sa 31.12.2021

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	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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****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	2022	2021
Pohľadávky zahrnuté v pohľadávkach z obchodného styku	19	5 932	6 109
Zmluvný majetok	26	173	35
Zmluvné záväzky	33	(108 275)	(76 535)
Spolu		(102 170)	(70 391)

Zmluvný majetok k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 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. decembra 2022 vo výške 48 952 tis. EUR predstavujú zálohové platby prijaté od zákazníkov za byty v projekte Eurovea s 41 362 tis. EUR za byty v projekte Ovocné sady - oba v Bratislave; a zmluvné záväzky vo výške 17 565 tis. EUR sú prijaté zálohové platby za byty v projekte v Londýne.

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.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli vo výsledku hospodárenia vykázané výnosy vo výške 19 544 tis. EUR, ktoré boli na začiatku obdobia zahrnuté v zmluvných záväzkoch.

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.

(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>	2023	2024	2025	2027	Po roku 2027
Nehnuteľnosti určené na obchodovanie	348 833	313 560	111 049	293 828	22 024
Developerské služby	11 037	4 422	-	-	-
	359 870	317 982	111 049	293 828	22 024

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 2022 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. decembra 2022****8. Ostatné prevádzkové príjmy**

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Pokuty a penále	788	500
Prijaté štátne príspevky	406	2 043
Poistné plnenia	91	130
Zisk z odpisu pohľadávok	43	263
Zisk z ukončenia prenájmu	39	-
Dodatočný príjem z predaja projektu na základe obsadenosti budovy	-	21 313
Iné príjmy	1 212	896
Spolu	2 579	25 145

Položka dodatočný príjem zo zmluvy o kúpe akcií za rok končiaci sa 31. decembra 2021 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>	2022	2021
Náklady ostatné predané nehnuteľnosti	(59 692)	(259)
Spolu	(59 692)	(259)

Náklady na ostatné vybudované nehnuteľnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2022 vo výške 59 226 tis. EUR vznikli z predaja nehnuteľností určených na obchodovanie v rámci spoločnosti Wayden s.r.o.

10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	(3 117)	(3 225)
Náklady na opravy a údržbu	(3 052)	(2 479)
Energie	(2 047)	(1 116)
Náklady na poistenie	(517)	(342)
Odmeny a provízie	(64)	(5)
Náklady na správu spojenú s investičnými nehnuteľnosťami	(62)	(38)
Ostatné	(11)	(8)
Spolu	(8 870)	(7 213)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****11. Čistý zisk/(čistá strata) z finančných nástrojov**

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Zisk/(strata) z menových derivátov	10 204	(2 786)
Zisk z úrokových derivátov	88	589
Strata z iných finančných nástrojov	(68)	(1 072)
	10 224	(3 269)

Zisk z menových derivátov za rok končiaci sa 31. decembra 2022 vo výške 10 204 tis. EUR (2021: strata z menových derivátov vo výške 2 786 tis. EUR) sa týka menových forwardov v účtovnej jednotke Skupiny JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytla pôžičky v GBP spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD - pozri tiež poznámky 21 a 32.

12. Čisté straty zo zníženia hodnoty

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Čisté straty z úverov a zálohových platieb	20	(2 339)	(2 116)
Čisté (straty zo zníženia hodnoty)/rozpustenie strát zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a ostatného majetku a zásob		(284)	99
Spolu		(2 623)	(2 017)

13. Osobné náklady

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Mzdové	(15 707)	(13 096)
Odvody na sociálne poistenie	(4 439)	(3 794)
Ostatné sociálne náklady	(365)	(341)
Odmeny riaditeľov	(12)	(18)
Spolu	(20 523)	(17 249)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 je priemerný počet zamestnancov 479 (2021: 477), z toho je 29 vedúcich pracovníkov (2021: 28).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****14. O statné prevádzkové náklady**

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Pokuty a penále	(5 651)	(1 480)
Odmeny za sprostredkovanie, poradenstvo a iné služby	(5 555)	(4 964)
Spotreba materiálu	(1 956)	(1 010)
Náklady na reklamu	(1 695)	(2 231)
Náklady na auditorské, daňové a účtovné služby	(1 340)	(1 202)
Náklady na prenájmy	(1 177)	(1 507)
Doprava a ubytovanie	(917)	(1 045)
Výdavky na hotelové služby	(597)	(295)
Outsourcing, právne a administratívne poplatky	(445)	(305)
Ostatné dane a poplatky	(426)	(445)
Náklady na IT	(283)	(254)
Bezpečnostné služby	(225)	(403)
Náklady na komunikáciu	(136)	(118)
Servis vozidiel	(112)	(110)
Školenia, kurzy a konferencie	(99)	(57)
Náklady na predaný tovar a stavebné zmluvy	(89)	(432)
Darčeky	(20)	(20)
Ostatné prevádzkové náklady	(1 042)	(1 694)
Spolu	(21 765)	(17 572)

Auditorské spoločnosti KPMG Limited, KPMG Slovensko spol. s r.o., BDO Audit, spol. s r.o., LUCA PARTNER, s.r.o., Morison Patsalides, Johannes Partner s.r.o., TPA AUDIT, s.r.o., KPSA Cyprus a EURO-Trend Audit, a.s. sú poverené Skupinou vykonať audit individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2022. Spoločnosti KPMG Limited a KPMG Slovensko spol. s r.o. sú poverené Spoločnosťou vykonať audit konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti k 31. decembra 2022 a za rok končiaci sa k tomuto dátumu. Náklady spojené s týmito službami sú vo výške 434 tis. EUR (2021: 418 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 náklady súvisiace s ostatnými službami dosiahli 2 000 EUR (2021: 29 tis. EUR). Tieto služby sa týkajú spoločností Skupiny, ktoré vlastní hotely a služby, ktoré im boli poskytnuté v súvislosti s príspevkami od štátu.

Podrobný rozpis odmien audítorov za rok končiaci sa 31. decembra 2022 a rok končiaci sa 31. decembra 2021:

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
KPMG Limited	(372)	(368)
KPMG Slovensko spol. s r. o.	-	-
LUCA PARTNER, s.r.o.	(18)	(17)
BDO CK spol. s r.o.	(15)	(14)
Ostatné	(29)	(19)
Spolu	(434)	(418)

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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022
15. Dane z príjmov

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Splatná daň za bežné obdobie		
Bežné obdobie	(3 928)	(930)
Úpravy za predchádzajúce obdobia	(197)	6
Zrazená daň z úrokov	(6)	-
	(4 131)	(924)
Odložený daňový náklad		
Vznik a zrušenie dočasných rozdielov	(3 276)	(6 994)
Celkový náklad na daň z príjmov	(7 407)	(7 918)

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 2022 a 31. decembra 2021

<i>V tis. EUR</i>	2022			2021		
	(Daňový náklad)/d			(Daňový náklad)/d		
	Pred zdanením	aňová úľava	Bez dane	Pred zdanením	aňová úľava	Bez dane
Zabezpečenie peňažných tokov	57	-	57	88	-	88
Kurzové rozdiely pri prevode	2 527	-	2 527	1 140	-	1 140
Ostatné súčasti komplexného výsledku - zisk/(strata)	2 584	-	2 584	1 228	-	1 228

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****15. Daň z príjmov (pokračovanie)***Zosúladenie efektívnej sadzby dane*

<i>V tis. EUR</i>	2022		2021	
	%		%	
Zisk pred zdanením		10 911		44 978
Daň vo výške domácej sadzby	12,50 %	1 364	12,50 %	5 622
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	22,04 %	2 405	4,91 %	2 208
Pripočítateľné položky	36,94 %	4 030	8,67 %	3 899
Nezdaniteľné príjmy	(33,06 %)	(3 607)	(18,36 %)	(8 258)
Zrazená daň z úrokov	0,05 %	6	-	-
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát	(1,70 %)	(185)	(1,01 %)	(455)
Straty za bežné obdobie, ku ktorým nebola vytvorená odložená daňová pohľadávka	40,89 %	4 462	10,61 %	4 772
Daňové straty, ktoré už nemožno uplatniť a ku ktorým bola vytvorená odložená daňová pohľadávka	0,03 %	3	-	-
Úprava za bežné obdobie o odloženú daňovú pohľadávku/závazok vytvorený v predchádzajúcom období	-	-	(0,32 %)	(144)
Zmena dočasných rozdielov, ku ktorým nebola vytvorená odložená daňová pohľadávka	(11,62 %)	(1 268)	0,62 %	280
Úpravy za predchádzajúce obdobie	1,81 %	197	(0,01 %)	(6)
Spolu	67,88 %	7 407	17,61 %	7 918

Pozri tiež poznámku 22 – Odložené daňové pohľadávky a záväzky.

16. Dlhodobý hmotný majetok

V tis. EUR

	Poznámka	Pozemky a budovy	Zariadenie, inventár a vybavenie	Ostatné	Spolu
Náklady					
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	36	1 790	-	-	1 790
Preradenie		-	(201)	201	-
Stav k 31. decembru 2021		46 578	8 123	315	55 016
Stav k 31. decembru 2022		46 578	8 123	315	55 016
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	(257)	-	(257)
Prírastky		72	2 643	18	2 733
Predaje		(1 048)	(1 364)	-	(2 412)
Úprava zmlúv o prenájme	36	177	98	-	275
Stav k 31. decembru 2022		45 779	9 243	333	55 355
Odpisy					
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)
Stav k 31. decembru 2022		(8 678)	(3 832)	-	(12 510)
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	96	-	96
Odpisy		(2 040)	(755)	(5)	(2 800)
Predaje		639	138	-	777
Stav k 31. decembru 2022		(10 079)	(4 353)	(5)	(14 437)
Účtovné hodnoty					
Stav k 1. januáru 2021		36 732	1 916	11	38 659
Stav k 31. decembru 2021		37 900	4 291	315	42 506
Stav k 31. decembru 2022		37 900	4 291	315	42 506
Stav k 31. decembru 2022		35 700	4 890	328	40 918

Informácie o pohyboch majetku s právom používania za účtovné obdobie sú uvedené v poznámke 36 – Prenájmy.

16. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Majetok s právom používania

V dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2022 je zahrnutý majetok s právom používania vo výške 6 235 tis. EUR (2021: 7 552 tis. EUR) - pozri tiež poznámku 36 - Prenájmy.

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

Zníženie hodnoty

Kumulované straty zo zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2022 dosiahli 128 tis. EUR (2021: 128 tis. EUR).

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 2022 je 47 365 tis. EUR (2021: 53 796 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

17. Investičné nehnuteľnosti
V tis. EUR

	Pozn.	Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo	Kanc. a obch. priestory Spojené kráľovstvo	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Ostatné	2022 Spolu
Stav k 31. decembru 2022		223 853	186 322	3 814	108 583	-	30 280	2 203	555 055
Vplyv pohybov výmenných kurzov		-	-	-	(2 011)	(4 089)	997	-	(5 103)
Prírastky		4 304	1 111	57	6 062	-	-	-	11 534
Predaj prostredníctvom predaja dcérskych spoločností	5	(36 528)	-	-	-	-	-	-	(36 528)
Preradenie v rámci investičných nehnuteľností		-	-	-	(119 663)	119 663	-	-	-
Preradenie (do)/zo zásob		-	(15 771)	-	4 622	-	(14 198)	-	(25 347)
Preradenie do skupín na vyradenie držaných na predaj	27	(198 397)	-	-	-	-	-	-	(198 397)
Náklady na výpožičky		-	-	89	7 019	-	-	-	7 108
Úprava reálnej hodnoty cez VH		6 768	16 875	-	5 890	(11 073)	2 600	-	21 060
Stav k 31. decembru 2022		-	188 537	3 960	10 502	104 501	19 679	2 203	329 382

V tis. EUR

		Kancelárske a obchodné priestory SK	Pozemky Bratislava, SK	Vo výstavbe SK	Vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo	Kanc. a obch. priestory 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 VH		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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

17. 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.

Pri nehnuteľnostiach v kategóriách „vo výstavbe SK“ a „vo výstavbe Londýn, Spojené kráľovstvo“ sú nákladmi na prijaté výpožičky, ktoré spĺňajú podmienky na aktiváciu za roky končiace sa 31. decembra 2022 a 31. decembra 2021 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 2022 sú sadzby nákladov na výpožičky v rozmedzí 3,10 % až 14 % (2021: 1,6 % - 9,16 %).

Skupina má zmluvné záväzky uskutočniť výstavbu investičných nehnuteľností. Bližšie informácie o viazaní kapitálu na základe zmlúv sú uvedené v poznámke 35 – 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 2022	31. decembra 2021
Úvery a výpožičky Skupiny		237 672	441 560
Úvery a výpožičky tretích osôb		2 550	2 550
Záväzky Skupiny z obchodného styku		33 621	39 443
Spolu	35	273 843	483 553

Poistenie

Skupina má investičné nehnuteľnosti poistené proti živelným pohromám a má aj poistenie výstavby. Celková poistná suma z poistenia investičných nehnuteľností k 31. decembru 2022 je 128 675 tis. EUR (2021: 160 696 tis. EUR).

Sumy vykázané vo výsledku hospodárenia

<i>V tis. EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností	6	12 935	9 886
Priame prevádzkové náklady týkajúce sa investičných nehnuteľností, ktoré počas obdobia vytvárali príjmy z prenájmu		(2 104)	(955)
Priame prevádzkové náklady týkajúce sa investičných nehnuteľností, ktoré počas obdobia nevytvárali príjmy z prenájmu		(9)	(29)
Úpravy reálnej hodnoty*	3	21 060	43 067
Zisk z predaja investičných nehnuteľností		1 086	2 856
Spolu		32 968	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 1 273 tis. EUR sa týkajú spoločnosti, ktorá bola k 31. decembru 2020 vykázaná ako skupina na vyradenie držaná na predaj a v roku 2021 bola predaná - pozri tiež poznámku 3 a).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

18. Investície do spoločných podnikov

Skupina má nasledujúce investície v spoločných podnikoch:

V tis. EUR	Krajina	Podiel Skupiny		Účtovná hodnota	
		31. decembra 2022	31. decembra 2021	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Spoločné podniky					
TESAKO a. s.	Slovenská republika	50 %	50 %	15 376	16 262
CZ Slovakia HK Limited	Hongkong	-	50 %	-	8 492
WOAL s.r.o.	Slovenská republika	50 %	50 %	74	848
Spolu				15 450	25 602

V priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2022 došlo k predaju spoločnosti CZ Slovakia HK Limited. Pozri tiež poznámku 5.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 je podiel Skupiny na strate z vyššie uvedených spoločných podnikov 1 661 tis. EUR (2021: strata 863 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 a rok končiaci sa 31. decembra 2021 neexistujú žiadne nevykázané straty zo spoločných podnikov.

Informácie o záväzkoch a podmienených záväzkoch súvisiacich so spoločnými podnikmi sú uvedené v poznámke 35 – 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 2022

V tis. EUR	TESAKO a. s.	WOAL s.r.o.
Neobežný majetok	81 646	24 990
Obežný majetok	992	316
<i>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežnom majetku</i>	72	-
Dlhodobé záväzky	36 916	1 886
<i>Dlhodobé finančné záväzky bez záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	36 916	1 886
Krátkodobé záväzky	21 727	23 273
<i>Krátkodobé finančné záväzky bez záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	20 687	23 228
Čistý majetok (100 %)	23 995	147
Podiel Skupiny na čistom majetku	11 998	74
Goodwill	3 378	-
Účtovná hodnota podielov v spoločných podnikoch	15 376	74
Výnosy	144	-
Odpisy	(153)	-
Úrokové náklady	(1 708)	(827)
Dane z príjmov	32	292
Ostatné	(88)	(1 012)
Strata a celkový komplexný výsledok (100 %)	(1 773)	(1 547)
Podiel Skupiny na strate a celkovom komplexnom výsledku	(887)	(774)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022
18. Investície do spoločných podnikov (pokračovanie)
31. decembra 2021
V tis. EUR

	CZ Slovakia HK Limited	TESAKO a. s.	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	8	22	491
<i>Krátkodobé finančné záväzky bez záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	-	-	300
Čistý majetok/(záväzky) (100 %)	(8)	25 767	1 696
Podiel Skupiny na čistom majetku/(záväzkoch)	(4)	12 884	848
Goodwill	8 496	3 378	-
Účtovná hodnota podielov v spoločných podnikoch	8 492	16 262	848
Výnosy	-	66	-
Odpisy	-	(153)	-
Úrokové náklady	-	(1 424)	(910)
Dane z príjmov	-	(709)	2 024
Ostatné	(14)	(68)	(538)
Zisk/(strata) a celkový komplexný výsledok (100 %)	(14)	(2 288)	576
Podiel Skupiny na zisku/(strate) a celkovom komplexnom výsledku	(7)	(1 144)	288

19. Pohľadávky z obchodného styku
V tis. EUR

	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Pohľadávky z obchodného styku	6 339	6 201
Časové rozlíšenie príjmov z prenájmu	1 075	1 458
Pohľadávky z operatívneho prenájmu	144	790
Časové rozlíšenie príjmov – iné príjmy	158	236
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	(565)	(328)
Zníženie hodnoty pohľadávok z operatívneho prenájmu	(14)	(14)
Spolu	7 137	8 343
<i>Krátkodobé</i>	6 607	7 433
<i>Dlhodobé</i>	530	910
Spolu	7 137	8 343

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****19. Pohľadávky z obchodného styku (pokračovanie)***Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku*

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Stav k 1. januáru	342	458
Zvýšenie	269	164
Preradenie do skupiny na vyradenie držanej na predaj	(14)	-
Preradenie do ostatných pohľadávok	-	(13)
Zrušenie	(5)	(263)
Použitie	(13)	(4)
Stav k 31. decembru	579	342

20. Úvery a zálohové platby

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Úvery a zálohové platby poskytnuté tretím osobám	118 872	127 052
Úvery a zálohové platby poskytnuté spriaznenej osobe	23 290	22 490
Pohľadávky z finančného prenájmu	6 285	8 073
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb poskytnutých tretím osobám – 3. fáza	(53 764)	(51 425)
Spolu	94 683	106 190
<i>Krátkodobé</i>	29 125	43 728
<i>Dlhodobé</i>	65 558	62 462
Spolu	94 683	106 190

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

K 31. decembru 2022 je vážená priemerná úroková sadzba na úvery a zálohové platby 4,7 % p.a. (2021: 4,39 % p.a.).

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 neboli získané žiadne cenné papiere za poskytnuté úvery a zálohové platby.

Pohľadávka z finančného prenájmu vo výške 6 285 tis. EUR k 31. decembru 2022 (2021: 8 073 tis. EUR) sa týka zmlúv Skupiny o ďalšom prenájme - pozri aj poznámku 2 q) a tabuľku pohybov pohľadávok z prenájmu v poznámke 36.

Bližšie informácie o splatnostiach sú uvedené v poznámke 37 – Zásady riadenia rizík a príslušné údaje.

Poskytnuté zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Stav k 1. januáru	51 425	49 309
Zvýšenie	2 969	5 264
Zrušenie	(630)	(3 148)
Stav k 31. decembru	53 764	51 425

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****21. Finančné nástroje**

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Menové forwardy	6 183	-
Akciové opcie	2 061	-
Finančný majetok ocenený v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku	1	6
Terminované vklady	-	1 200
Spolu	8 245	1 206
<i>Krátkodobé</i>	1	1 206
<i>Dlhodobé</i>	8 244	-
Spolu	8 245	1 206

Suma vo výške 6 183 tis. EUR vykázaná k 31. decembra 2022 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. K 31. decembru 2021 vyplynul z menových forwardov záväzok, ktorý je vykázaný v ostatných záväzkoch - pozri aj poznámku 11 a poznámku 32.

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

22. Odložené daňové pohľadávky a záväzky

Vykázané sú nasledujúce odložené daňové pohľadávky a záväzky:

<i>V tis. EUR</i>	Pohľadávky 31. decembra		Záväzky 31. decembra		Čistá suma 31. decembra	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Dlhodobý hmotný majetok	1 065	195	(55)	-	1 010	195
Nehmotný majetok	-	-	(376)	(424)	(376)	(424)
Investičné nehnuteľnosti	60	80	(25 416)	(44 478)	(25 356)	(44 398)
Zásoby	1 124	98	(201)	(277)	923	(179)
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 963	2 963	-	-	2 963	2 963
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a ostatného majetku	-	-	(204)	(306)	(204)	(306)
Daňové straty	1 471	1 108	-	-	1 471	1 108
Ostatné položky	338	243	(2 192)	(2 435)	(1 854)	(2 192)
	7 021	4 687	(28 444)	(47 920)	(21 423)	(43 233)
Zápočet	(2 227)	(523)	2 227	523	-	-
Spolu	4 794	4 164	(26 217)	(47 397)	(21 423)	(43 233)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

22. Odložené daňové pohľadávky a záväzky (pokračovanie)

Pohyby odložených daňových pohľadávok a záväzkov:

Poznámka	Stav k 1. januáru 2022	Vykázané v zisku/(strate)	Rezerva na kurzové rozdiely pri prevode	Preradenie do skupín na vyraďenie držaných na predaj	Predaj dcérskych spoločností	Stav k 31. decembru 2021
		15		27	5	
Odložené daňové pohľadávky						
Dlhodobý hmotný majetok	195	1 024	-	(154)	-	1 065
Investičné nehnuteľnosti	80	7	-	(27)	-	60
Zásoby	98	1 063	(37)	-	-	1 124
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 963	-	-	-	-	2 963
Daňové straty	1 108	430	-	(67)	-	1 471
Ostatné položky	243	107	-	(12)	-	338
Odložené daňové záväzky						
Dlhodobý hmotný majetok	-	(209)	-	154	-	(55)
Nehmotný majetok	(424)	48	-	-	-	(376)
Investičné nehnuteľnosti	(44 478)	(5 611)	185	21 734	2 754	(25 416)
Zásoby	(277)	76	-	-	-	(201)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a ostatného majetku	(306)	(287)	8	271	110	(204)
Ostatné položky	(2 435)	76	(1)	168	-	(2 192)
Spolu	(43 233)	(3 276)	155	22 067	2 864	(21 423)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****22. Odložené daňové pohľadávky a záväzky (pokračovanie)**

Pohyby odložených daňových pohľadávok a záväzkov:

Poznámka	Stav k 1. januáru 2021	Vykázané v zisku/(strate)*	Rezerva na kurzové rozdiely pri prevode	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Stav k 31. decembru 2021
		15		5	
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
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.

22. Odložené daňové pohľadávky a záväzky (pokračovanie)

Odúčtované odložené daňové pohľadávky

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

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Prenesené daňové straty	62 743	48 428
Straty zo zníženia hodnoty	31 782	26 253
Ostatné dočasné rozdiely	2 389	21 270
Spolu	96 914	95 951

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 nevedujú 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 z 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 späť a v šiestich nasledujúcich rokoch, pričom strata sa voči zisku (ziskom) započítava najprv späť 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>	2023	2024	2025	2026	2027 a neskôr
Daňové straty	14 312	9 050	9 959	8 890	27 537

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, Skupina najprv posudzuje dostupnosť zodpovedajúcich zdaniteľných dočasných rozdielov a následne pravdepodobnosť ďalších budúcich zdaniteľných ziskov a možností daňového plánovania.

23. Zásoby

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Nedokončené nehnuteľnosti určené na obchodovanie	580 862	439 780
Nehnutelnosti určené na obchodovanie	3 316	847
Suroviny	140	54
Spolu	584 318	440 681

Nedokončené nehnuteľnosti určené na obchodovanie k 31. decembru 2022 v hodnote 563 896 tis. EUR predstavujú rozostavané byty a parkovacie miesta (2021: 439 257 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

23. Zásoby (pokračovanie)

Nedokončené nehnuteľnosti určené na obchodovanie k 31. decembru 2022 v hodnote 325 837 tis. EUR (2021: 266 681 tis. EUR) predstavujú výstavbu realizovanú v Spojenom kráľovstve, vykazovanú v GBP.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 sú aktivované náklady na výpožičky vo výške 28 484 tis. EUR (2021: 19 984 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané ako náklad nehnuteľnosti určené na obchodovanie predané zákazníkom v hodnote 59 692 tis. EUR (2021: 259 tis. EUR).

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

24. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Bežné účty v bankách	87 664	73 363
Termínované vklady v bankách - pôvodná splatnosť kratšia ako 3 mesiace	9 629	35 153
Termínované vklady v bankách - pôvodná splatnosť kratšia ako 24 hodín	6 930	-
Bežné účty v bankách - účty klientov	2 314	1 812
Pokladničná hotovosť	94	111
Spolu peňažné prostriedky a peň. ekvivalenty	106 631	110 439
Viazané bankové účty	17 565	3 830
Spolu viazané peňažné prostriedky	17 565	3 830
Spolu hotovosť a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky	124 196	114 269

Bežné účty v bankách – účty klientov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2022 predstavujú peňažné prostriedky na bankových účtoch na účely správy nehnuteľností, ktoré nie sú pre Skupinu disponibilné.

Viazané bankové účty k 31. decembru 2022 vo výške 17 565 tis. EUR (2021: 3 830 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 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

25. Preddavky a ostatný majetok*V tis. EUR*

	31. decembra	
	2022	31. decembra 2021
Zálohové platby	6 606	10 035
Náklady budúcich období a ostatné čas. rozlíšenie	2 533	803
Pohľadávky z DPH	1 604	3 219
Pohľadávky voči zamestnancom	39	23
Spolu	10 782	14 080
<i>Krátkodobé</i>	7 882	14 080
<i>Dlhodobé</i>	2 900	-
Spolu	10 782	14 080

Zálohové platby vo výške 1 381 tis. EUR k 31. decembru 2022 (2021: 6 554 tis. EUR) sa týkajú nehnuteľností určených na obchodovanie vo výstavbe v rámci spoločnosti Eurovea byty, s.r.o..

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

26. Ostatné pohľadávky*V tis. EUR*

	31. decembra	31. decembra
	2022	2021
Ostatné pohľadávky	673	4 661
Zmluvný majetok	173	35
Odkúpené pohľadávky	8	14
Zníženie hodnoty ostatných pohľadávok	(33)	(13)
Spolu	821	4 697
<i>Krátkodobé</i>	671	4 573
<i>Dlhodobé</i>	150	124
Spolu	821	4 697

Zábezpeky

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

27. Skupina na vyradenie držaná na predaj

Podrobná štruktúra majetku a záväzkov držaných na predaj k 31. decembru 2021 bola nasledovná:

<i>V tis. EUR</i>		Pribinova 19, s.r.o. Kancelárske a obchodné priestory	Landererova 12, s.r.o. Kancelárske a obchodné priestory	Spolu
<i>Segment</i>	Poznámka			
Nehmotný majetok		7	-	7
Investičné nehnuteľnosti	17	103 922	94 475	198 397
Úvery a zálohové platby	36	-	735	735
Pohľadávky z obchodného styku		2 565	1 643	4 208
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		2 596	4 636	7 232
Ostatné pohľadávky		5	1	6
Preddavky a ostatný majetok		22	29	51
Majetok držaný na predaj		109 117	101 519	210 636
Úvery a výpožičky	30	43 558	43 317	86 875
Záväzky z obchodného styku		432	676	1 108
Ostatné záväzky		721	-	721
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		531	2 003	2 534
Splatná daň z príjmov		65	195	260
Odložené daňové záväzky	22	11 485	10 582	22 067
Záväzky držané na predaj		56 792	56 773	113 565

K 31. decembru 2022 nie sú v ostatných súčastiach komplexného výsledku vykázané žiadne kumulatívne výnosy ani náklady súvisiace so skupinou na vyradenie držanou na predaj.

V priebehu roka 2022 prebiehali rokovania s budúcimi kupcami - pozri tiež poznámku 39.

K 31. decembru 2022 boli investičné nehnuteľnosti v rámci skupiny na vyradenie držanej na predaj vykázané v reálnej hodnote - pozri poznámku 3 a). Zisk z precenenia investičných nehnuteľností vo výške 6 768 tis. EUR za rok končiaci sa 31. decembra 2022 súvisí so skupinou na vyradenie držanou na predaj.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky.

28. Vlastné imanie

Základné imanie

Schválené, emitované a úplne splatené základné imanie k 31. decembru 2022 predstavovalo 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 10 500 neumoriteľných prioritných akcií triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR (2021: 120 000 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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****28. Vlastné imanie (pokračovanie)**

	2022	2022	2021	2021
	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>
Schválené				
Kmeňové akcie po 1 EUR	120 000	120 000	120 000	120 000
Neumoritelné prioritné akcie	10 500	10 500	10 500	10 500
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	130 500	130 500	12 500	12 500
Vydané akcie	-	-	118 000	118 000
Stav k 31. decembru	130 500	130 500	130 500	130 500

Dňa 3. augusta 2021 sa Spoločnosť rozhodla zvýšiť svoje schválené základné imanie na 130 500 EUR rozdelených na 120 000 kmeňových akcií 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.

Emisné ážio

Emisné ážio nie je disponibilné na rozdelenie.

Nedeliteľné fondy

Nedeliteľné fondy pozostávajú zo zákonného rezervného fondu vo výške 1 607 tis. EUR (2021: 1 613 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 zvierok 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.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

28. Vlastné imanie (pokračovanie)

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.

Podiel bez kontrolného vplyvu

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Skupina Gekko Limited LLC ¹	2 419	2 377
Skupina JTRE Properties ²	108	113
Spolu	2 527	2 490

29. Vydané dlhopisy

<i>V tis. EUR</i>	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2022		
		Istina	Vzniknuté úroky	Spolu
ISIN				
SK4000015723	70 000	51 531	11 908	63 439
SK4120014283	44 781	43 740	1 783	45 523
SK4120014416	60 000	41 599	10 145	51 744
SK4000022141	17 000	11 437	85	11 522
CZ0003520793	333 000	97 768	24 232	122 000
Spolu				294 228

<i>V tis. EUR</i>	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2021		
		Istina	Vzniknuté úroky	Spolu
ISIN				
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

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

²Skupinu JTRE Properties tvoria k 31. decembru 2022 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. a Interhouse Košice, a.s. Skupinu JTRE Properties tvorili 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., Klingerka, s.r.o. a Interhouse Košice, a.s.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

29. Vydané dlhopisy (pokračovanie)

Podrobné informácie k vydaným dlhopisom:

K 31. decembru 2022:

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	12.8.2024	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	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.06.2028	EUR	dlhopisy s nulovým kupónom	7,33	-
CZ0003520793	Praha	20.12.2018	20.12.2024	CZK	dlhopisy s nulovým kupónom	6,48	-

K 31. decembru 2021:

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	12.8.2024	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	-

30. Úvery a výpožičky

V tis. EUR

	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Bankové úvery	304 304	388 555
Výpožičky od tretích osôb	297 825	244 050
Záväzky z prenájmov	12 447	15 290
Spolu	614 576	647 895
<i>Krátkodobé</i>	256 470	227 188
<i>Dlhodobé</i>	358 106	420 707

Spolu**614 576****647 895****30. Úvery a výpožičky (pokračovanie)**

K 31. decembru 2022 sú niektoré úvery viazané aj určité zmluvné podmienky, ktoré má Skupina splniť a všetky tieto podmienky boli splnené.

K 31. decembru 2021 boli niektoré úvery viazané aj určité zmluvné podmienky, ktoré mala 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, odhládla od porušenia a úver je naďalej poskytnutý do dohodnutého termínu splatnosti.

Celková suma neúročených výpožičiek k 31. decembru 2022 predstavovala 9 tis. EUR (2021: 9 tis. EUR).

K 31. decembru 2022 je vážená priemerná úroková sadzba na úvery a výpožičky 6,96 % p.a. (2021: 5,26 % p.a.).

Bankové úvery vo výške 139 960 tis. EUR k 31. decembru 2022 (2021: 246 317 tis. EUR) sú zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 339 945 tis. EUR (2021: 480 887 tis. EUR).

Výpožičky od tretích osôb vo výške 186 910 tis. EUR k 31. decembru 2022 (2021: 122 378 tis. EUR) sú zabezpečené záložným právom vo výške 452 868 tis. EUR (2021: 368 240 tis. EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

30. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a výpožičiek k 31. decembru 2022 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*	55 388	11	55 399	pohyblivá	3M EURIBOR	1,50 %	3,70 %	30.6.2024	EUR
nezabezpečený	38 463	1 688	40 151	pohyblivá	1R GBP SONIA	7,50 %	10,07 %	20.11.2024	GBP
zabezpečený	24 055	6	24 061	pohyblivá	3M EURIBOR	2,50 %	2,50 %	30.6.2024	EUR
nezabezpečený	20 384	23	20 407	pohyblivá	12M EURIBOR	3,50 %	3,50 %	18.12.2026	EUR
nezabezpečený	15 986	2 024	18 010	pohyblivá	3M EURIBOR	5,90 %	7,80 %	30.9.2024	EUR
nezabezpečený	15 681	688	16 369	pohyblivá	1R GBP SONIA	7,50 %	10,07 %	20.11.2024	GBP
zabezpečený	14 320	116	14 436	pohyblivá	3M EURIBOR	1,95 %	3,14 %	31.12.2031	EUR
zabezpečený	13 281	-	13 281	pohyblivá	1M EURIBOR	1,60 %	3,10 %	31.5.2024	EUR
zabezpečený*	12 766	-	12 766	pohyblivá	1M EURIBOR	1,85 %	3,35 %	31.10.2025	EUR
zabezpečený	11 666	-	11 666	fixná	-	2,15 %	0,00 %	28.02.2023	EUR
zabezpečený	8 237	108	8 345	pohyblivá	12M EURIBOR	5,00 %	8,32 %	31.1.2023	EUR
nezabezpečený	4 852	13	4 865	pohyblivá	1M EURIBOR	4,20 %	6,08 %	15.12.2023	EUR
zabezpečený	6	-	6	pohyblivá	1M EURIBOR	1,60 %	3,10 %	28.6.2024	EUR
nezabezpečený	-	2	2	fixná	-	-	3,25 %	25.8.2023	EUR
Spolu	299 519	4 785	304 304						

* nové úvery v roku 2022

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

30. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a výpožičiek k 31. decembru 2022 (pokračovanie):

V tis. EUR

	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	145 965	512	146 477	fixná	-	-	8,00 %	15.12.2023	GBP
nezabezpečená	48 394	1 559	49 953	pohyblivá	1R GBP SONIA	9,00 %	14,00 %	31.12.2024	GBP
zabezpečená	37 110	130	37 240	fixná	-	-	8,00 %	15.12.2023	GBP
nezabezpečená*	12 996	552	13 548	fixná	-	-	5,00 %	31.12.2023	EUR
nezabezpečená*	12 382	841	13 223	fixná	-	-	8,00 %	31.12.2023	EUR
nezabezpečená	11 635	833	12 468	pohyblivá	1R GBP SONIA	9,00 %	10,64 %	31.12.2024	GBP
nezabezpečená	8 395	37	8 432	fixná	-	-	8,00 %	31.12.2023	EUR
nezabezpečená*	7 000	8	7 008	fixná	-	-	9,90 %	28.02.2023	EUR
zabezpečená	3 193	-	3 193	fixná	-	-	7,00 %	28.2.2024	EUR
nezabezpečená	2 770	845	3 615	fixná	-	-	6,00 %	31.12.2024	EUR
nezabezpečená	1 660	180	1 840	fixná	-	-	2,00 %	6.7.2023	EUR
nezabezpečená	385	29	414	fixná	-	-	2,00 %	9.1.2027	EUR
nezabezpečená	216	189	405	fixná	-	-	2,00 %	31.12.2024	EUR
nezabezpečená	9	-	9	fixná	-	-	0,00 %	na požiadanie	EUR
Spolu	292 110	5 715	297 825						

* nové úvery v roku 2022

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

30. 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 závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

30. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

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

V tis. EUR

	Istina	Vzniknuté úroky	Spolu	Typ úrokovej sadzby	Pohyblivá sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu obdobia	Splatnosť	Transakčná mena
Výpožičky od tretích osôb									
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. decembra 2022
30. Úvery a výpožičky (pokračovanie)

Porovnanie zmien úverov a výpožičiek s peňažným tokom z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembra 2022:

<i>V tis. EUR</i>	Pozn.	KTK* (Poznámka 30)	Vydané dlhopisy (Poznámka 29)	Prenájmy (Poznámka 30)	Ostatné úvery a výpožičky (Poznámka 30)	SPOLU
Stav k 1. januáru 2022		1 530	265 237	15 290	631 075	913 132
Zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti						
Príjmy – nové úvery		-	11 437	-	202 167	213 604
Splatenie		-	-	-	(115 588)	(115 588)
Platby za prenájom		-	-	(3 069)	-	(3 069)
Zaplatené úroky		-	(2 015)	(850)	(9 213)	(12 078)
Spolu zmeny peňažných tokov z finančnej činnosti		-	9 422	(3 919)	77 366	82 869
Ostatné zmeny						
Úrokové náklady		-	6 150	852	10 683	17 685
Ostatné zmeny v kontokorentných úveroch		(1 524)	-	-	-	(1 524)
Predaje	5	-	-	-	(25 668)	(25 668)
Kurzové rozdiely		-	3 648	-	(15 958)	(12 310)
Zápočet finančného majetku a záväzkov		-	-	-	(15 034)	(15 034)
Prírastky, zmeny a ukončenie prenájomov		-	-	937	-	937
Aktivácia nákladov na výpožičky		-	9 771	-	25 821	35 592
Spolu ostatné zmeny		(1 524)	19 569	1 789	(20 156)	(322)
Zostatok k 31. decembru 2022 vrátane skupiny na vyradenie určenej na predaj		6	294 228	13 160	688 285	995 679
Mínus skupina na vyradenie určená na predaj	27	-	-	(713)	(86 162)	(86 875)
Stav k 31. decembru 2022		6	294 228	12 447	602 123	908 804

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

Rozdiel vo výške 1 223 tis. EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a vyššie uvedenou tabuľkou za obdobie končiacie sa 31. decembra 2022 predstavuje úrokový náklad týkajúci sa iných záväzkov.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022
30. 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 30)	Vydané dlhopisy (Poznámka 29)	Prenájmy (Poznámka 30)	Ostatné úvery a výpožičky (Poznámka 30)	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. decembra 2022

31. Závazky z obchodného styku

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Závazky z obchodného styku	20 137	21 563
Zádržné dlžné dodávateľom	16 404	14 125
Výdavky budúcich období	1 221	504
Nevyfakturované dodávky	844	1 427
Spolu	38 606	37 619
<i>Krátkodobé</i>	29 848	30 230
<i>Dlhodobé</i>	8 758	7 389
Spolu	38 606	37 619

Podrobné informácie k splatnostiam záväzkov z obchodného styku:

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
v splatnosti	37 058	36 317
po splatnosti	1 548	1 302
	38 606	37 619

32. Ostatné záväzky

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Závazky z kúpy investičných nehnuteľností	22 072	20 958
Deriváty určené na obchodovanie	-	4 231
Depozity ako záruka za nájomné	688	640
Zabezpečovacie deriváty	-	56
Iné	6 374	5 999
Spolu	29 134	31 884
<i>Krátkodobé</i>	4 887	8 894
<i>Dlhodobé</i>	24 247	22 990
Spolu	29 134	31 884

Záväzok z kúpy investičnej nehnuteľnosti vo výške 22 072 tis. EUR k 31. decembru 2022 (2021: 20 958 tis. EUR) predstavuje dlhodobý záväzok z kúpy pozemkov diskontovaný na súčasnú hodnotu. Záväzok sa spláca nepravidelnými platbami do 30. septembra 2030.

Položka ostatné záväzky k 31. decembru 2020 zahŕňa záväzok súvisiaci so zmluvou o kúpe akcií medzi spoločnosťou KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED a treťou osobou vo výške 4 291 EUR (2021: 3 441 tis. EUR) a predstavuje penále vypočítané podľa dohodnutého výpočtového vzorca na základe obsadenosti projektovej budovy.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

32. Ostatné záväzky (pokračovanie)

Deriváty určené na obchodovanie k 31. decembru 2021 zahŕňali úrokové swapy v hodnote 183 tis. EUR a menové forwardy v hodnote 4 048 tis. EUR vykázané v účtovnej jednotke Skupiny JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytla úvery v GBP spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD. a TRIPTYCH OFFICES LTD. K 31. decembru 2022 vyplynula z menových forwardov pohľadávka, ktorá je vykázaná vo finančných nástrojoch - pozri aj poznámku 11 a poznámku 21.

Finančné záväzky v reálnej hodnote – deriváty

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Reálna hodnota		
Úroveň 2 – iné vstupné údaje ako kótované ceny	-	4 287

Podrobné informácie k splatnostiam ostatných záväzkov:

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
v splatnosti	29 134	31 884
po splatnosti	-	-
	29 134	31 884

33. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky

<i>V tis. EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Zmluvné záväzky	108 275	76 535
Ostatné daňové záväzky	1 092	1 116
Výnosy budúcich období	554	814
Prijaté zálohové platby	522	536
Výnosy budúcich období - príjmy z prenájmu	88	931
Ostatné záväzky	2 353	1 883
Spolu	112 884	81 815
<i>Krátkodobé</i>	70 860	25 825
<i>Dlhodobé</i>	42 024	55 990
Spolu	112 884	81 815

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

34. 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 2022		31. decembra 2021	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2
Finančný majetok				
Úvery a zálohové platby	94 683	86 436	106 190	105 266
Finančné záväzky				
Vydané dlhopisy	294 228	281 349	265 237	263 246
Úvery a výpožičky bez záväzkov z prenájmu	602 129	585 784	632 605	628 615

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

35. Záložné práva, finančné záväzky a podmienené záväzky

<i>V tis. EUR</i>		31. decembra 2022	31. decembra 2021
Finančné záväzky			
Zmluvne viazaný kapitál		74 301	269 882
Poskytnuté úverové prísluby		55 573	65 483
Úverové prísluby spoločným podnikom	38	3 384	11 021
Spolu		133 258	346 386
Záložné práva			
Založené zásoby	23	515 712	353 890
Založený investičný majetok	17	273 843	483 553
Založený majetok určený na predaj	27	204 607	-
Založený dlhodobý hmotný majetok	16	30 637	31 242
Založené preddavky a ostatný majetok	25	1 690	483
Založené peňažné prostriedky a peň. ekvivalenty	24	6 633	17 433
Založené pohľadávky z obch. styku	19	391	2 983
Založené ostatné pohľadávky	26	77	1 330
Založené finančné nástroje	21	-	1 200
Založená splatná daňová pohľadávka		-	197
Založený ostatný nehmotný majetok		1	9
Spolu		1 033 591	892 320
Podmienené záväzky			
Záruky v podobe zmeniek vystavené spoločným podnikom	38	10 347	10 447
Vystavené záruky		-	892
Spolu		10 347	11 339

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

36. Prenájmy

A. Prenájmy v postavení nájomcu

Skupina si k 31. decembru 2022 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 tri až šesť rokov. 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.

36. 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 16 – Dlhodobý hmotný majetok).

V tis. EUR

	Majetok s právom používania				
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	Spolu
Stav k 31. decembru 2022	2 842	3 699	910	101	7 552
Prírastky majetku s právom používania	-	1 153	364	-	1 517
Úbytky majetku s právom užívania	(365)	(1 153)	-	-	(1 518)
Odpis za obdobie	(430)	(827)	(329)	(5)	(1 591)
Úprava zmlúv o prenájme	71	106	98	-	275
Stav k 31. decembru 2022	2 118	2 978	1 043	96	6 235

V tis. EUR

	Majetok s právom používania				
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	Spolu
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

Analytické informácie o splatnosti záväzkov z prenájmu sú uvedené v poznámke 37.

(ii) Sumy vykázané vo výsledku hospodárenia

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

V tis. EUR	Poznámka	2022	2021
Úroky zo záväzkov z prenájmu	30	(852)	(807)
Náklady spojené s prenájom drobného majetku	14	(136)	(50)
Pohyblivé platby za prenájom nezahrnuté do sumy záväzkov z prenájmu	14	(239)	(135)
Náklady spojené s krátkodobým prenájomom	14	(802)	(1 322)

K 31. decembru 2022 je vážený priemer úrokových sadzieb pri prenájme 5,63 % p.a. (2021: 5,46 % p.a.) a úrokové sadzby sú v rozmedzí 5,01 % až 8,46 % (2021: 5,01 %- 6,5 %).

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

36. Prenájmy (pokračovanie)*(iii) Sumy vykázané vo výkaze peňažných tokov*

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

<i>V tis. EUR</i>	Pozn.	2022	2021
Zaplatené úroky - prenájmy	30	(850)	(807)
Platby za prenájom	30	(3 069)	(2 790)
Platby za prenájom súvisiace s krátkodobým prenájmom, prenájmom drobného majetku a prenájmom s pohyblivými platbami.		(1 177)	(1 507)

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 17. 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 2022 dosiahli 14 157 tis. EUR (2021: 10 758 tis. EUR).

Nediskontované platby za prenájom, ktoré budú prijaté po dátume vykazovania

K 31. decembru 2022

<i>V tis. EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 rokov	2 až 3 rokov	3 až 4 rokov	4 až 5 rokov	nad 5 rokov	Spolu
Pohľadávky z operatívneho prenájmu - budúce platby	2 118	5 489	6 065	6 027	4 967	20 239	44 905

K 31. decembru 2021

<i>V tis. EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 rokov	2 až 3 rokov	3 až 4 rokov	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

Ďalší prenájom

Skupina ďalej prenájma kancelárske priestory a parkovacie plochy formou finančného prenájmu.

Tabuľka pohybov pohľadávok z prenájmov:

<i>V tis. EUR</i>	2022	2021
Stav k 1. januáru	8 073	-
Prírastky	1 153	9 488
Úroky	446	448
Úprava zmlúv o prenájme	(558)	-
Preradenie do skupiny na vyradenie držanej na predaj	(735)	-
Platby - istina	(1 648)	(1 415)
Platby - úroky	(446)	(448)
Stav k 31. decembru	6 285	8 073

37. 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.

37.1 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 2022 a k 31. decembru 2021 bola maximálna expozícia pri úverovom riziku nasledovná:

i) Koncentrácia úverového rizika podľa sektora

K 31. decembru 2022

V tis. EUR

	Firemné	Banky	Iné finančné inštitúcie	Ostatné	Spolu
Majetok					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	106 537	-	94	106 631
Viazané peňažné prostriedky	-	-	-	17 565	17 565
Úvery a zálohové platby	57 820	-	36 652	211	94 683
Finančné nástroje	1	6 183	2 061	-	8 245
Pohľadávky z obchodného styku	6 738	14	3	382	7 137
Ostatné pohľadávky	580	1	-	240	821
	65 139	112 735	38 716	18 492	235 082

Záruky a úverové prísľuby

Záruky v podobe zmeniek vystavené spoločným podnikom

Záruky v podobe zmeniek vystavené spoločným podnikom	10 347	-	-	-	10 347
Poskytnuté úverové prísľuby	13 998	-	36 786	4 789	55 573
Úverové prísľuby spoločným podnikom	3 384	-	-	-	3 384

Zábezpeky

K 31. decembru 2022 Skupina neprijala žiadny majetok ani záložné právo ako zábezpeku. K pohľadávkam z prenájmu boli prijaté depozity za nájomné - pozri bližšie informácie v poznámke 32.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)****37.1 Úverové riziko (pokračovanie)****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 prísluby

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

Zábezpeky

K 31. decembru 2021 Skupina neprijala žiadny majetok ani záložné právo ako zábezpeku. K pohľadávkam z prenájmu boli prijaté depozity za nájomné - pozri bližšie informácie v poznámke 32.

Úvery a zálohové platby k 31. decembru 2022 zahŕňajú 24 významných úverov a zálohových platieb, čo predstavuje 98,72 % celkových úverov a zálohových platieb (2021: 25 významných úverov a zálohových platieb, čo predstavuje 98,36 %). Najvýznamnejšie úvery vo výške 36 652 tis. EUR sú poskytnuté jednej tretej osobe (2021: najvýznamnejšie úvery vo výške 43 018 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 56,10 % a pravdepodobnosť zlyhania (PD) na úrovni 0,3473 % (2021: LGD 55 % a PD 0,4016 %); pre finančné nástroje, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a viazané peňažné prostriedky LGD na úrovni 56,10 % a PD na úrovni 0,0026 % (2021: LGD 55 % a PD 0,010 %); a pre úvery a zálohové platby zaradené do 1. stupňa LGD na úrovni 56,10 % a PD na úrovni 0,82 % (2021: LGD 55 % a PD 2,221 %). 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. decembra 2022 a k 31. decembru 2021 sa nevykazuje. K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2021 boli vykázané straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a úverov a zálohových platieb - pozri bližšie informácie v poznámke 19, poznámke 20 a v poznámke 37.1 iii) nižšie.

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022
37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)
37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Tabuľka pohybov medzi stupňami

V tis. EUR

	1. januára 2022	Zvýšenie úverov/str át zo zniženia hodnoty	Preradenie z 1. stupňa do 3. stupňa	Bezhotovos tné transakcie	Zníženie úverov/strá t zo zniženia hodnoty	Preraden ie do skupiny na vyradenie držanej na predaj	Odpísan ý/predan ý majetok	Vplyv kurzových pohybov	31. decembra 2022
1. stupeň									
Úvery a zálohové platby	99 428	26 988	-	(15 132)	(22 010)	(735)	(748)	46	87 837
3. stupeň									
Úvery a zálohové platby	6 762	8 260	-	-	(8 238)	-	62	-	6 846

V tis. EUR

	1. januára 2021	Zvýšenie úverov/str át zo zniženia hodnoty	Preradenie z 1. stupňa do 3. stupňa	Bezhotovos tné transakcie	Zníženie úverov/strá t zo zniženia hodnoty	Preraden ie do skupiny na vyradenie držanej na predaj	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

i) Koncentrácia úverového rizika podľa miesta
K 31. decembru 2022
V tis. EUR

	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Spolu
Majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	97 370	2 739	6 237	-	285	106 631
Viazané peňažné prostriedky	-	17 565	-	-	-	17 565
Úvery a zálohové platby	43 886	2 125	-	36 652	12 020	94 683
Finančné nástroje	2 061	-	6 183	-	1	8 245
Pohľadávky z obchodného styku	5 754	1 239	27	-	117	7 137
Ostatné pohľadávky	472	181	2	-	166	821
	149 543	23 849	12 449	36 652	12 589	235 082

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022
37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)
37.1 Úverové riziko (pokračovanie)
K 31. decembru 2021

<i>V tis. EUR</i>	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Spolu
Majetok						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	105 513	1 201	3 163	-	562	110 439
Viazané peňažné prostriedky	-	3 830	-	-	-	3 830
Úvery a zálohové platby	44 194	1 727	105	43 018	17 146	106 190
Finančné nástroje	1 205	-	-	-	1	1 206
Pohľadávky z obchodného styku	8 278	8	10	-	47	8 343
Ostatné pohľadávky	4 219	212	-	-	266	4 697
	163 409	6 978	3 278	43 018	18 022	234 705

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

<i>V tis. EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
v splatnosti	5 772	5 844	(53)	-	5 719	5 844
Po splatnosti - 0 - 30 dní	510	1 047	-	-	510	1 047
Po splatnosti - 31 - 180 dní	534	1 194	(161)	(4)	373	1 190
Po splatnosti - 181 - 365 dní	127	215	(13)	(72)	114	143
Po splatnosti - 1 rok	773	385	(352)	(266)	421	119
Spolu	7 716	8 685	(579)	(342)	7 137	8 343

Úvery a zálohové platby

<i>V tis. EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
v splatnosti	148 447	157 615	(53 764)	(51 425)	94 683	106 190
Po splatnosti - 31 - 180 dní	-	-	-	-	-	-
Po splatnosti - 181 - 365 dní	-	-	-	-	-	-
Po splatnosti - 1 rok	-	-	-	-	-	-
Spolu	148 447	157 615	(53 764)	(51 425)	94 683	106 190

Ostatné pohľadávky

<i>V tis. EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
v splatnosti	788	4 696	-	-	788	4 696
Po splatnosti - 0 - 30 dní	-	1	-	-	-	1
Po splatnosti - 181 - 365 dní	-	-	-	-	-	-
Po splatnosti - 1 rok	66	13	(33)	(13)	33	-
Spolu	854	4 710	(33)	(13)	821	4 697

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

37.1 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 2022 k zníženiu ich hodnoty.

V tis. EUR

	31. decembra 2022	
	12-mesačná ECL	ECL za celú životnosť - zníženie hodnoty
Hrubá účtovná hodnota	87 837	60 610
Straty zo zníženia hodnoty	-	(53 764)
Spolu	87 837	6 846

Straty zo zníženia hodnoty k 31. decembru 2022 vo výške 53 764 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 2022 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.

37.2 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. decembra 2022****37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje** (pokračovanie)**37.2 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 2022***V tis. EUR*

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 rokov	2 až 3 rokov	3 až 4 rokov	4 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Bez stanovenej splatnosti
Majetok										
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	106 631	106 631	106 631	-	-	-	-	-	-	-
Viazané peňažné prostriedky	17 565	17 565	-	17 565	-	-	-	-	-	-
Úvery a zálohové platby	94 683	107 504	14 101	15 473	12 156	11 031	40 549	137	14 057	-
Finančné nástroje	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Pohľadávky z obchodného styku	7 137	7 137	5 628	979	530	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky	821	821	591	65	-	-	150	-	-	15
	226 838	239 659	126 951	34 082	12 686	11 031	40 699	137	14 057	16
Derivátové finančné nástroje										
Akciové opcie	2 061	2 061	-	-	2 061	-	-	-	-	-
Menové forwardy										
- výdavky	-	(86 848)	-	-	(86 848)	-	-	-	-	-
- príjmy	6 183	95 554	-	-	95 554	-	-	-	-	-
	8 244	10 767	-	-	10 767	-	-	-	-	-

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022
37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)
37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)
V tis. EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 rokov	2 až 3 rokov	3 až 4 rokov	4 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Bez stanovenej splatnosti
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a výpožičky	614 576	(701 096)	(21 457)	(257 975)	(262 720)	(26 345)	(116 396)	(2 540)	(13 663)	-
<i>z toho záväzky z prenájmu</i>	12 447	(14 315)	(747)	(2 746)	(3 624)	(3 345)	(1 415)	(585)	(1 853)	-
Záväzky z obchodného styku	38 606	(38 606)	(16 659)	(13 187)	(1 289)	-	(399)	(8)	(7 062)	(2)
Ostatné záväzky	29 134	(37 708)	(1 157)	(4 287)	(2 729)	(3 058)	(3 472)	(3 427)	(19 578)	-
Vydané dlhové cenné papiere	294 228	(325 329)	-	(46 807)	(201 522)	(60 000)	-	-	(17 000)	-
	976 544	(1 102 739)	(39 273)	(322 256)	(468 260)	(89 403)	(120 267)	(5 975)	(57 303)	(2)

Manažment sa nazdáva, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a výpožičiek uvedených v poznámke 30 a splatiť svoje dlhopisy v termíne splatnosti, ako je uvedené v poznámke 29, a to z nasledujúcich dôvodov:

- očakáva sa, že Skupina bude generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja nehnuteľností určených na obchodovanie, ako je uvedené v poznámke 7,
- Skupina očakáva, že získa refinancovanie existujúcich úverov s dlhšími termínmi dlhodobej splatnosti,
- očakáva sa, že krátkodobé záväzky Skupiny budú financované z nových dlhodobých úverových rámcov poskytnutých bankami,
- V dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2022 sú zahrnuté nevyčerpané disponibilné úverové rámce vo výške 179 281 tis. EUR (2021: 268 373 tis. EUR).

K 31. decembru 2021
V tis. EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 rokov	2 až 3 rokov	3 až 4 rokov	4 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	21 161	5 247	2 066	40 534	4 241	-
Finančné nástroje	1 206	1 206	1 200	-	-	-	-	-	-	6
Pohľadávky z obchodného styku	8 343	8 343	6 595	838	411	70	67	39	323	-
Ostatné pohľadávky	4 697	4 697	1 260	1 196	100	24	-	-	-	2 117
	234 705	246 700	136 680	29 784	25 502	5 341	2 133	40 573	4 564	2 123

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

V tis. EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 rokov	2 až 3 rokov	3 až 4 rokov	4 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Bez stanovenej splatnosti
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a výpožičky	647 895	(745 413)	(42 774)	(191 953)	(156 357)	(209 202)	(3 782)	(110 700)	(30 645)	-
<i>z toho záväzky z prenájmu</i>	15 290	(17 373)	(690)	(2 585)	(2 435)	(2 355)	(2 355)	(4 358)	(2 595)	-
Záväzky z obchodného styku	37 619	(37 728)	(16 859)	(13 477)	(3 345)	-	(213)	(2 431)	(1 400)	(3)
Ostatné záväzky	27 597	(37 290)	(2 781)	(1 905)	(2 406)	(558)	(3 058)	(3 474)	(23 108)	-
Vydané dlhové cenné papiere	265 237	(302 481)	-	(2 026)	(46 824)	(193 631)	(60 000)	-	-	-
	978 348	(1 122 912)	(62 414)	(209 361)	(208 932)	(403 391)	(67 053)	(116 605)	(55 153)	(3)
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	-	-	-	-

Úvery vo výške 38 094 tis. EUR boli k 31. decembru 2021 preradené z dlhodobého do kategórie do 3 mesiacov z dôvodu nesplnenia zmluvných podmienok.

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko

Trhové riziko je riziko, že zmeny trhových cien, ako sú úrokové sadzby, výmenné kurzy a úverové rozpätia, ovplyvnia príjem Skupiny alebo hodnotu finančných nástrojov, ktoré vlastní. Cieľom riadenia trhového rizika je riadiť a kontrolovať 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.

Expozícia Skupiny vo vzťahu k menovému riziku bola nasledovná:

K 31. decembru 2022

V tis. EUR

	EUR	USD	Ostatné	Spolu
Majetok				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	4 552	82	314	4 948
Úvery a zálohové platby	-	833	-	833
Pohľadávky z obchodného styku	3	-	-	3
	4 555	915	314	5 784
Závazky				
Úvery a výpožičky	4 865	-	-	4 865
Závazky z obchodného styku	96	39	-	135
	4 961	39	-	5 000

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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko (pokračovanie)

Analýza citlivosti

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

Posilnenie funkčnej meny účtovných jednotiek Skupiny 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.

<i>Vplyv v tis. EUR</i>	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia
31. decembra 2022		
EUR	(41)	(41)
USD	(80)	(80)
31. decembra 2021		
EUR	39	39
USD	(82)	(82)

Oslabenie funkčnej meny účtovných jednotiek Skupiny 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.

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:

<i>V tis. EUR</i>	Účtovná hodnota	
	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Nástroje s fixnou sadzbou		
Finančný majetok	94 683	84 900
Finančné záväzky	(553 738)	(502 878)
Nástroje s pohyblivou sadzbou		
Finančný majetok	-	22 490
Finančné záväzky	(355 057)	(410 245)

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.

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko (pokračovanie)

Analýza citlivosti peňažných tokov nástrojov s pohyblivou sadzbou

Zmena o 100 bázičných bodov v úrokových sadzbách k dátumu vykazovania by zvýšila (znižila) 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 2022		
Citlivosť peňažných tokov nástrojov s pohyblivou sadzbou (netto)	(3 479)	3 479
31. decembra 2021		
Citlivosť peňažných tokov nástrojov s pohyblivou sadzbou (netto)	(3 844)	3 844

37.4 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.

Po rokoch nulových a záporných úrokových sadziieb v júli 2022 začala ECB sadzby zvyšovať najrýchlejším tempom vo svojej histórii. Hlavná úroková sadzba tak v júli 2023 vzrástla na 4,25 %. Nárast úrokových sadziieb sa najvýraznejšie prejavil v zjavnom spomalení hypotekárneho trhu. Úrokové sadzby na Slovensku stúpili na najvyššiu úroveň od roku 2014.

Operačné riziko je riadené pravidelným dohľadom nad projektmi a prispôbovaním projektov 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.

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.

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)**37.5 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 vďaka domácejmu dopytu a cestovnému ruchu ekonomika krajiny v posledných rokoch zotavovala, a to až do prudkého zastavenia rastu spôsobeného pandemiou COVID-19. Napriek tomu sa cyperský HDP už v roku 2021 vrátil na predpandemickú úroveň a pokračoval v raste aj v roku 2022, keď silná súkromná spotreba, oživenie sektora cestovného ruchu a zvýšený vývoz služieb prispeli k rastu o 3,5 % (údaje MMF; 5,8 % podľa odhadov Európskej komisie). V januári 2023 sa uskutočnila 50 % valorizácia miezd a očakáva sa, že v priebehu roka podporí súkromnú spotrebu, pričom MMF predpovedá rast na úrovni 2,5 % vďaka úplnému zotaveniu odvetvia cestovného ruchu (hoci rastúce úrokové sadzby zrejme negatívne ovplyvnia podnikové investície aj bytovú výstavbu). Tempo rastu by malo zostať relatívne stabilné aj v roku 2024, a to na úrovni 2,6 %.

Pokiaľ ide o verejné financie, Cyprus zaznamenal počas prvých deviatich mesiacov roku 2022 prebytok verejných financií vo výške 587 miliónov EUR (2,2 % HDP) - v porovnaní s deficitom 453,3 milióna EUR v rovnakom období o rok skôr -, a to vďaka nárastu rozpočtových príjmov o 1,15 miliardy (+16,2 % - údaje z cyperských štatistík). Rozpočet na rok 2023 počíta s výdavkami verejnej správy vo výške 11,29 mld. EUR a s príjmami vo výške 11,76 mld. EUR s prebytkom na úrovni približne 1,7 % HDP (aj keď projekcie MMF sú konzervatívnejšie - na úrovni 0,7 %). Zlepšeniu pomeru verejného dlhu k HDP - na úrovni 93,6 % v roku 2022 - pomohla pokračujúca hospodárska expanzia a očakáva sa, že v horizonte prognózy bude mať klesajúci trend a do roku 2024 sa zníži na 80,2 %. Inflácia dosiahla v roku 2022 8 %, a to vďaka vysokým cenám energií a prekážkam v dodávateľských reťazcoch. Keďže klesajúce ceny plynu a ropy zmiernujú infláciu energií a výpadky dodávok sa ďalej zmiernujú, MMF predpokladá návrat miery inflácie bližšie k cieľovej úrovni, pričom očakáva 3,8 % v tomto roku a 2,1 % v roku 2024, hoci valorizácia miezd môže vyvíjať určitý tlak na nárast jadrovej inflácie.

Miera nezamestnanosti v roku 2022 dosiahla 6,1 % (pokles zo 7,5 % pred rokom) a očakáva sa, že v rokoch 2023 a 2024 bude postupne klesať v dôsledku hospodárskej expanzie a implementácie RRP EÚ (na 6,5 % a 6,3 % - MMF). 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 17,3 % populácie (pod priemerom EÚ - 21,7 % podľa Eurostatu). Celkovo MMF odhadol cyperský HDP na obyvateľa (v parite kúpnej sily - PKS) v roku 2022 na 49 504 USD.

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 globálna kríza, ktorú vyvolala, posunuli krajinu v roku 2020 do recesie. Ekonomika sa v roku 2021 vrátila k rastu (+3 %) a v roku 2022 zaznamenala odhadovaný rast o 1,8 %, keďže vysoká inflácia zaťažila súkromnú spotrebu a slabá výkonnosť hlavných vývozných destinácií brzdila zahraničný obchod, pričom sa celková obchodná bilancia v roku 2022 prvýkrát za 14 rokov dostala do záporných hodnôt. Na rok 2023 MMF predpovedá rast HDP na úrovni 1,5 %, pričom bude poháňaný verejnými investíciami (podporenými plánovaným čerpaním 4 mld. EUR z fondov viacročného finančného rámca). Očakáva sa, že súkromná spotreba rovnako ako vývoz opäť získa dynamiku až v roku 2024, čo povedie k predpokladanému rastu na úrovni 3,4 %.

Rozpočet verejnej správy bol v roku 2022 ovplyvnený sériou jednorazových opatrení (vrátane podpory týkajúcej sa energií v celkovej výške 5,5 mld. HDP), čo má za následok celkový deficit vo výške 3,3 % HDP (Fitch Ratings). Očakáva sa, že v roku 2023 sa deficit prehĺbi na 5,6 %, keďže mimoriadne zisky a fondy EÚ vykompenzujú len časť dodatočných výdavkov. Pomer dlhu k HDP v roku 2022 odhadol MMF na 60,5 % a očakáva sa, že v horizonte prognózy bude mať klesajúci trend (57,4 % v tomto roku a 56,2 % v roku 2024). Dynamiku dlhu by mal podporiť nominálny rast a stabilné náklady na obsluhu dlhu. Inflácia v roku 2022 vyskočila na viac ako 11,9 % v dôsledku vysokých cien energií a ich premietnutia do cien hlavných položiek, najmä potravín. Očakáva sa, že ceny potravín budú v roku 2023 naďalej tlačiť na infláciu, ktorá dosiahne 10,1 %, no v nasledujúcom roku sa postupne zníži na 4,4 % (MMF).

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)**

Miera nezamestnanosti sa v roku 2022 znížila na 6,2 % (zo 6,8 % pred rokom). Trh práce zostáva napätý a v roku 2023 zrejme prispeje k trvalejšiemu rastu cien v sektore služieb. Celkovo je chudobou ohrozených približne 15,6 % obyvateľstva (najmä vo východnej časti krajiny), čo je pod priemerom EÚ na úrovni 21,7 % (Eurostat, najnovšie dostupné údaje). MMF odhadol HDP na obyvateľa krajiny v roku 2022 (v PKS) na 38 620 USD, čo je 28,4 % pod priemerom EÚ.

Veľká Británia

Spojené kráľovstvo je 6. najväčšou ekonomikou na svete. Po výraznom poklese o -9,3 % v roku 2020 v dôsledku pandémie COVID-19 sa rast HDP Spojeného kráľovstva v roku 2021 vrátil na 7,4 % a následne sa v roku 2022 spomalil na 3,6 % v dôsledku pretrvávajúceho výpadku dodávok a rastúcej inflácie (MMF). MMF predpovedá ďalšie zníženie rastu HDP na 0,3 % v roku 2023 a na 0,6 % v roku 2024. Prognózy OECD sú pesimistickejšie, s očakávaným poklesom ekonomiky o 0,4 % v roku 2023 a návratom k pozitívnemu tempu rastu 0,2 % v roku 2024. Okrem narušenia obchodu v spojitosti s brexitom bude Spojené kráľovstvo pravdepodobne aj naďalej zasiahnuté výraznými obmedzeniami na strane ponuky a akútnym nedostatkom pracovnej sily, ktorý ešte zhoršila vojna na Ukrajine. Podnikové investície zostanú utlmené v dôsledku vyššej ceny kapitálu a pretrvávajúcej neistoty (OECD).

Ekonomika Spojeného kráľovstva sa výrazne zotavila z pandémie COVID-19 vďaka núdzovým podporným opatreniam a rýchlemu očkovaníu. Toto oživenie však sprevádzali výpadky v zásobovaní a nedostatok pracovných síl v dôsledku rastúceho globálneho dopytu a vyšších prepravných nákladov (OECD). V roku 2022 ekonomické oživenie ešte viac sťažili následky vojny na Ukrajine. Inflácia poháňaná vyššími cenami energií vzrástla v roku 2022 na 9,1 % z 2,6 % v roku 2021; očakáva sa, že na tejto úrovni zostane aj v roku 2023 (9 %) a následne klesne na 3,7 % v roku 2024 (MMF). Vláda prijala viacero podporných opatrení, ktoré majú pomôcť domácnostiam a podnikom vyrovnat' sa s rastúcimi cenami energií, vrátane Programu garantovaných cien energie a pomoci s účtami za energie. Bank of England zareagovala na rastúcu infláciu sprísnením menovej politiky, niekoľkonásobným zvýšením úrokovej sadzby a spustením predaja štátnych dlhopisov. Rozpočtový deficit sa po prudkom náraste na -12,8 % HDP v roku 2020 v dôsledku klesajúcich príjmov a zvyšovania nákladov na núdzové opatrenia znížil v roku 2022 na -4,3 % HDP (MMF). Očakáva sa ďalší pokles na -2,3 % HDP v roku 2023 a na -1,5 % HDP v roku 2024 vďaka nárastu rozpočtových príjmov (MMF). Pomer dlhu k HDP klesol z vysokých 102,6 % v roku 2020 na 87 % v roku 2022 a očakáva sa ďalšie zníženie na 79,9 % v roku 2023 a na 76,7 % v roku 2024 (MMF). Okrem riešenia dlhodobých štrukturálnych výziev, ako je nízky rast produktivity, veľká miera nerovnosti príležitostí a snaha o dosiahnutie uhlíkovej neutrality, je prioritou riešenie inflácie prostredníctvom agendy „Plán pre rast“ a „Zvyšovanie úrovne“ (OECD).

Opatrenia, ktoré prijala vláda na podporu zamestnancov a samostatne zárobkovo činných osôb, pomohli obmedziť nárast miery nezamestnanosti, ktorá v roku 2022 klesla odhadom na 3,8 % (v porovnaní s 4,5 % pred pandemiou). Očakáva sa, že v dôsledku slabšieho dopytu nezamestnanosť opäť vzrastie na 4,8 % v roku 2023 a na 5 % v roku 2024 (MMF). Svetová banka odhadla HDP na obyvateľa (v parite kúpnej sily) krajiny v roku 2021 na 49 675 USD, no za relatívne solídnu makroekonomickú výkonnosť 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.

Rusko spustilo 24. februára 2022 vojenskú operáciu na Ukrajine. Mnohé vlády prijímajú proti Rusku a Bielorusku čoraz prísnejšie opatrenia. Tieto opatrenia už pribrzdili hospodárstvo v globálnom rozsahu a zhľadom na dlhodobý charakter majú potenciál ešte širšieho dopadu na príslušné ekonomiky. Konflikt môže mať vážne dôsledky na celosvetovú ekonomiku, ktoré je ťažké presne odhadnúť. Hlavným problémom je momentálne rast inflácie, neistota najmä v oblasti cestovného ruchu a finančných služieb a zdražovanie pohonných hmôt, čo ovplyvní príjmy domácností aj prevádzkové náklady firiem.

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 2022 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti. Skupina bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a tam, kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protipatrenia. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

Tieto výzvy, ako aj Ruská invázia na Ukrajine a slabý ekonomický rast resp. recesia v mnohých krajinách eurozóny aj u ďalších obchodných partnerov mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

37. Zásady riadenia rizík a príslušné údaje (pokračovanie)

37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

- 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 Spoločnosti,
- c. prognózy manažmentu Skupiny ohľadne peňažných tokov vo vzťahu k zníženiu hodnoty finančného a nefinančného majetku.

Manažment Skupiny vykonal posúdenie, či sú potrebné opravné položky k finančnému majetku Skupiny účtovanému v amortizovanej hodnote na základe ekonomickej situácie a výhľadu ku koncu obdobia vykazovania.

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

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

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.

38. Spriaznené osoby, akcionári a spoločníci

Totožnosť spriaznených osôb

Skupina mala k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 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
- (2) spoločné podniky, v ktorých je Skupina spoločníkom
- (3) kľúčoví riadiaci pracovníci účtovných jednotiek Skupiny, ktorí poskytujú Skupine príslušné riadiace služby a nimi kontrolované účtovné jednotky.

Majetok a záväzky spriaznených osôb

<i>V tis. EUR</i>	Ozn.	Pohľadávky	Záväzky	Pohľadávky	Záväzky
		31. decembra	31. decembra	31.	31.
		2022	2022	decembra	decembra
				2021	2021
Akcionári	1	219	-	6	-
TESAKO a. s.	2	23 297	-	22 497	-
Spolu		23 516	-	22 503	-

Transakcie so spriaznenými osobami

<i>V tis. EUR</i>	Ozn.	Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
		2022	2022	2021	2021
Akcionári	1	16	-	4	-
CZ Slovakia HK Limited	2	-	-	-	(30)
WOAL s.r.o.	2	400	-	-	-
TESAKO a. s.	2	836	-	877	-
Spolu		1 252	-	881	(30)

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022****38. Spriaznené osoby** (pokračovanie)*Dividendy vyplatené akcionárom*

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli vyplatené dividendy vo výške 11 537 tis. EUR, z toho 10 383 tis. EUR držiteľom neumoriteľných prioritných akcií triedy A a 1 154 tis. EUR držiteľom kmeňových akcií Spoločnosti. 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 prioritnému akcionárovi bolo schválené na mimoriadnom valnom zhromaždení Spoločnosti (30. mája 2022), na ktorom boli prítomní všetci kmeňoví akcionári.

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.

Záruky a prísľuby voči spriazneným osobám

<i>V tis. EUR</i>			Prijaté záruky a prísľuby 31. decembra 2022	Poskytnuté záruky a prísľuby 31. decembra 2022	Prijaté záruky a prísľuby 31. decembra 2021	Poskytnuté záruky a prísľuby 31. decembra 2021
	Poznámka	Ozn.				
Akcionári		1	-	4 789	-	-
TESAKO a. s.	35	2	-	3 384	-	3 384
CZ Slovakia HK Limited	35	2	-	-	-	7 637
WOAL s.r.o.	35	2	-	10 347	-	10 447
Spolu			-	18 520	-	21 468

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 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:

<i>V tis. EUR</i>		Ozn.	2022	2021
Odmeny riaditeľov a kľúčových riadiacich pracovníkov		3	381	381

Riaditeľom neboli poskytnuté žiadne pôžičky.

39. Následné udalosti

Dňa 2. februára 2023 Skupina nadobudla od tretej osoby 100 % podiel v spoločnosti Crown I Development GmbH za kúpnu cenu 29 tis. EUR.

Dňa 28. februára 2023 došlo k zlúčeniu spoločností JTRE LONDON LTD a SONS AND CO LONDON LIMITED.

Dňa 23. marca 2023 Skupina podpísala zmluvu o prevode obchodného podielu v spoločnosti Pribinova 19, s.r.o. s treťou osobou na predaj celého obchodného podielu v 100 % dcérskej spoločnosti Skupiny Pribinova 19, s.r.o. za počiatočnú protihodnotu 51 266 tis. EUR.

Dňa 4. apríla 2023 Skupina nadobudla od tretej osoby 100 % podiel v spoločnosti Pribinova Y, a.s. za kúpnu cenu 6 731 tis. EUR. Prerozdelenie kúpnej ceny je v procese. Dňa 24.5.2023 došlo k zmene názvu a právnej formy spoločnosti na Pribinova 40, s.r.o.

Dňa 23. mája 2023 Skupina podpísala zmluvu o prevode obchodného podielu v spoločnosti Landererova 12, s.r.o. s treťou osobou na predaj celého obchodného podielu v 100 % dcérskej spoločnosti Skupiny Landererova 12, s.r.o. za počiatočnú protihodnotu 45 384 tis. EUR.

Dňa 24. júla 2023 boli splatené vydané dlhopisy ISIN SK4120014283 v hodnote 45 523 tis. EUR vykázané k 31. decembru 2022 - pozri tiež poznámku 29. Na toto splatenie boli použité prostriedky z novej emisie dlhopisov. Dňa 22. júna 2023 boli vydané nové dlhopisy (ISIN SK4000023206) s pevným výnosom 6,50 % p.a. splatné 22. júna 2028 v nominálnej hodnote 47 000 tis. EUR.

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. decembra 2022

40. Účtovné jednotky Skupiny

Zoznam účtovných jednotiek Skupiny k 31. decembru 2022 je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC	Cyprus		priamy
J&T Real Estate Management, a. s.	Slovenská republika	100	priamy
220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED ³	Veľká Británia	100	priamy
220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED	Veľká Británia	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
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
JTRE Financing 4, s.r.o. ⁴	Slovenská republika	100	priamy
Kalos, s.r.o.	Slovenská republika	100	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 ⁵	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

³Spoločnosť spolu s jej dcérskou spoločnosťou boli založené 21.12.2022.⁴ Spoločnosť bola založená 17.8.2022.⁵Spoločnosť 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. decembra 2022**

Stará tehelná, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
-----------------------	---------------------	-----	--------

40. Účtovné jednotky Skupiny (pokračovanie)

Zoznam účtovných jednotiek Skupiny k 31. decembru 2022 (pokračovanie) je uvedený nižšie:

	Krajina registrácie	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
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
Draft Stone s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy

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

	Krajina registrácie	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC	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

40. Účtovné jednotky Skupiny (pokračovanie)

Zoznam účtovných jednotiek Skupiny k 31. decembru 2021 (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 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 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
Draft Stone s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy

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