

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Správa manažmentu a konsolidovaná účtovná závierka
31. decembra 2023

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Správa manažmentu a konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2023

OBSAH	Strana
Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia	1
Správa manažmentu	2-4
Nezávislá správa 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 o peňažných tokoch	15-16
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	18-114

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia

Predstavenstvo:	Jarmila Jánošová Július Žúbor
Tajomník:	D.H. Nominees Ltd Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie, Agioi Omologites 1082, Nikózia, Cyprus
Nezávislý audítor:	KPMG Limited Chartered Accountants 14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
Sídlo:	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1. poschodia, byt/kancelária 12 1061, Nikózia, Cyprus
Banky:	J&T Banka, a.s. Pobřežní 14 186 00, Praha 8, Česká republika
Registračné číslo:	HE217553

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Správa manažmentu

Predstavenstvo spoločnosti JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC) (ďalej len "Spoločnosť") predkladá svoju výročnú správu spolu s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, "Skupina") za rok končiaci sa 31. decembra 2023.

ZALOŽENIE

Spoločnosť JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC) (ďalej len "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113. Dňa 2. septembra 2021 bola právna forma Spoločnosti zmenená zo súkromnej spoločnosti s ručením obmedzeným na verejnú akciovú spoločnosť. Dňa 4. júna 2024 bola právna forma Spoločnosti zmenená z verejnej akciovej spoločnosti na súkromnú spoločnosť s ručením obmedzeným.

ZMENA MENA

Dňa 04. júna 2024 Spoločnosť zmenila svoje meno z J&T REAL ESTATE HOLDING PLC na JTRE HOLDING LTD.

ZMENY V ŠTRUKTÚRE SKUPINY

V bežnom roku Skupina úplne predala spoločnosti Pribinova 19, a.s. a Landererova 12, s.r.o. registrované v Slovenskej republike a spoločnosť BELIXO LIMITED registrovanú na Cypre, ktoré boli v jej úplnom vlastníctve. Skupina tiež nadobudla 100% podiel v spoločnostiach JTRE Germany GmbH a Crown I Development GmbH, obidve registrované v Nemecku, a 100% podiel v spoločnostiach Grisan, s. r. o. a Pribinova 40, s. r. o., obidve registrované v Slovenskej republike. Okrem toho Skupina získala 95 % podiel v spoločnosti Zephyr Partners Ltd s jej dcérskou spoločnosťou Zephyr Ltd, obe registrované na Turks a Caicos B.V.I.

V predchádzajúcom roku Skupina založila dve spoločnosti v Spojenom kráľovstve 220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED a jej dcérsku spoločnosť 220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED a tiež založila spoločnosť JTRE Financing 4, s. r. o. registrovanú v Slovenskej republike. Okrem toho, počas predchádzajúceho roka 2022 Skupina úplne odpredala stopercentne vlastnenú spoločnosť Klingerka, s. r. o., registrovanú v Slovenskej republike.

HLAVNÉ ČINNOSTI A POVAHA PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI SKUPINY

Hlavnými činnosťami Skupiny, nezmenenými od predchádzajúceho roku, je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a tiež spravovanie nehnuteľností. Zahŕňa to obytné budovy, kancelárie a maloobchod, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika a Londýn, Spojené kráľovstvo a od roku 2023 tiež Berlín, Nemecko.

Hlavné realitné projekty v rámci Skupiny

Projekt Triptych v Londýne

Multifunkčný objekt navrhnutý renomovanými londýnskymi architektmi zahŕňa dve obytné veže, nízkopodlažnú kancelársku budovu, maloobchodné priestory a kultúrne zariadenia. Triptych Bankside sa nachádza v centre mesta a ponúka vynikajúce spojenie, nádherné výhľady a množstvo súkromných zariadení, ako aj bezprostrednú blízkosť svetoznámych pamiatok a atrakcií. Rezidenčný projekt ponúka 169 bytov a 46 parkovacích miest a kultúrne centrum a obchodnú plochu spolu 1 648 m². Kancelárska budova má 9 poschodí a ponúka 7 218 m² kancelárskych priestorov. Kancelárska budova je úplne prenajatá a Art Academy London, mladá a inovatívna umelecká škola, si prenajme 1 300 m² priestorov v Triptych Bankside na 10 rokov.

Ovocné sady

Vysokokvalitné a praktické apartmány s funkčnou architektúrou, verejnými priestormi a vynikajúcimi možnosťami na šport a relax. Prvá etapa pozostávala zo 6 bytových domov, ktoré boli dokončené a predané počas roka 2023. V súčasnosti je vo výstavbe druhá etapa, ktorá pozostáva z 5 bytových domov so 477 bytmi.

Klingerka II

Projekt rozšíri a premení bývalý priemyselný areál na nový plnohodnotný priestor pre obyvateľov Bratislavy a návštevníkov mesta. Klingerka II poskytne viac ako 600 bytov a apartmánov, obchody, reštaurácie a doplnkové služby. V druhej etape bude plnohodnotná mestská štruktúra doplnená administratívnou vežou.

Pribinova 40

Kancelárska budova s maloobchodnými priestormi a pridruženými parkoviskami, nachádzajúca sa priamo na severnom brehu Dunaja v rámci komplexu Eurovea City v Bratislave, Slovenská republika. Nehnuteľnosť predstavuje novo postavenú kancelársku budovu dokončenú v roku 2023 s celkovou prenajímateľnou plochou 24 707 metrov štvorcových. Budova má výrazný kozmopolitný charakter, ponúka priestory s vynikajúcim výhľadom na Dunaj a centrum mesta a zahŕňa jedinečné dizajnové kancelárie rôznych typov – coworkingové, agilné, exekutívne, tradičné, otvorené priestory

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

alebo butikové a spoločnú terasu pre všetkých nájomcov s rozlohou 750 m² a tiež súkromné terasy od 70 do 500 m².

Správa manažmentu (pokračovanie)

Eurovea Tower and River house

Oba sa nachádzajú na brehu rieky Dunaj v rámci Eurovea City a Eurovea Tower je prvý mrakodrap na Slovensku s výškou 168 metrov. Výstavba sa začala v marci 2019 a bola dokončená v roku 2023. Celá veža pozostáva z 408 rezidiencií a 568 parkovacích miest, River house obsahuje 97 rezidiencií a 185 parkovacích miest. K dispozícii je aj maloobchodný priestor na predaj.

Nordhafen Living & Office

Projekt Nordhafen Living & Office v atraktívnej centrálnej lokalite Berlína v Nemecku, navrhnutý štúdiom gmp Architekten, má stavebné povolenie na multifunkčný blok s celkovou hrubou podlahovou plochou takmer 33 000 metrov štvorcových. Viac ako polovica je určená na bývanie, bude tu 150 rezidiencií určených na dlhodobý prenájom. Ďalšia tretina je určená na administratívu a zvyšné priestory sú určené na obchod a gastronómiu. Práce na pozemku začali v máji 2024 a na konci leta 2024 začala hrubá stavba. Projekt bude ukončený v roku 2027. Projekt sa uchádza o prestížne ekologické certifikáty LEED a WELL na najvyššej úrovni.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú uvedené na strane 9 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci akcionárom Skupiny dosiahol 1 313 tis. EUR (2022: 3 601 tisíc EUR).

VÝSKUM VÝVOJA, POZÍCIE A VÝKONU ČINNOSTÍ SKUPINY

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

Skupina mala k 31. decembru 2023 celkové vlastné imanie vo výške 199 185 tisíc EUR (2022: 202 191 tisíc EUR) a čistý zisk vo výške 1 143 tisíc EUR za rok končiaci sa 31. decembra 2023 (2022: čistý zisk 3 504 tisíc EUR). Skupina sa vo svojej činnosti zameriava najmä na slovenský realitný trh, od roku 2018 aj na Londýn a od roku 2023 na Nemecko. Dcérske spoločnosti pôsobia predovšetkým na trhu rezidenčných, administratívnych a multifunkčných budov, konkrétne v oblasti Bratislavy, a tiež oblasti Londýna a Berlína. Skupina očakáva, že jej majetok a imanie sa v budúcnosti zvýši, keďže v najbližších rokoch sa developuje viac projektov, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú v etape pred budovaním.

Hlavné kľúčové ukazovatele výkonnosti, ktoré manažment používa na sledovanie výkonnosti Spoločnosti, sú nasledovné:

KPI	Výkon v	Výkon v
	2023	2022
Prevádzkový zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	12,49%	17,04%
Čistý zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	0,32%	2,49%
<i>V tisícoch EUR</i>		
Aktíva celkom	1 235 092	1 434 592
Vlastné imanie	199 185	202 191

VÝNOSY

Výnosy Skupiny za rok končiaci sa 31. decembrom 2023 boli vo výške 345 628 tisíc EUR (2022: 116 071 tisíc EUR).

DIVIDENDY

V priebehu bežného roka boli vyplatené dividendy vo výške 3 090 tisíc EUR, z toho 2 780 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 310 tisíc EUR bežným akcionárom spoločnosti (2022: 11 537 tisíc EUR, z toho 10 383 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 1 154 tisíc EUR bežným akcionárom spoločnosti).

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Správa manažmentu (pokračovanie)

HLAVNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Hlavné riziká a neistoty, s ktorými Skupina čelí, a kroky podniknuté pri riadení týchto rizík sú opísané v poznámke 37 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

BUDÚCI VÝVOJ

Predstavenstvo v dohľadnej budúcnosti neočakáva významné zmeny v hlavných činnostiach Skupiny.

ČINNOSTI V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Počas roka Skupina nevykonávala žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

ZÁKLADNÉ IMANIE

K 31. decembru 2023 sa schválené, vydané a splatené základné imanie vo výške 130 500 EUR skladá z 120 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR a 10 500 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR. V priebehu bežného roka neboli vykonané žiadne zmeny v upísanom a emitovanom základnom imaní Spoločnosti.

POBOČKY

V priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2021 Skupina neprevádzkovala žiadne pobočky.

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 zodpovednosti a odmeňovania predstavenstva neboli zaznamenané žiadne významné zmeny.

UDALOSTI PO VYKAZOVANOM OBDOBÍ

Všetky významné udalosti, ku ktorým došlo po skončení vykazovaného obdobia, sú opísané v poznámke 39 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Spriaznené strany sú zverejnené v poznámke 38 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

NEZÁVISLÝ AUDITOR

Nezávislý audítor Spoločnosti, KPMG Limited, vyjadril ochotu pokračovať vo svojej funkcii a na nadchádzajúcom výročnom valnom zhromaždení sa navrhne uznesenie, ktoré dáva predstavenstvu právomoc stanoviť ich odmenu.

Na základe príkazu predstavenstva,

D.H. Nominees Limited

Tajomník

Nikózia, 9. septembra 2024

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
SPOLOČNÍKOM SPOLOČNOSTI
JTRE HOLDING LTD**

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

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 114 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023 a konsolidovaný výkaz ziskov a strát a konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámok ku konsolidovanej účtovnej závierke vrátane súhrnu významných účtovných metód.

Podľa nášho názoru poskytuje priložená konsolidovaná účtovná závierka verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii skupiny k 31. decembru 2023 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokoch za príslušný účtovný rok v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (ďalej len "IFRS-EÚ") a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Kap. 113, v znení neskorších predpisov ("Zákon o spoločnostiach, Kap. 113").

Základ pre názor audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ("IAS"). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti „Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky“ našej správy. Sme nezávislí od Skupiny v súlade s Medzinárodným etickým kódexom (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti) pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov ("Kódex IESBA") spolu s etickými požiadavkami na Cypre, ktoré sú dôležité pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme naše ďalšie povinnosti v oblasti etiky v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Domnievame sa, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytlí základ pre náš názor.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
SPOLOČNÍKOM SPOLOČNOSTI
JTRE HOLDING LTD**

Ostatné informácie

Predstavenstvo je zodpovedné za ostatné informácie. Ostatné informácie obsahujú Správu manažmentu, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku a správu našich audítorov týkajúcu sa konsolidovanej účtovnej závierky.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku nezahŕňa ostatné informácie a nevyjadríme žiadnu formu záveru ohľadom ostatných informácií, s výnimkou toho, čo predpisuje Zákon o spoločnostiach, kap. 113.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou povinnosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú ostatné informácie významne nezlučiteľné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite alebo ak sa inak sa zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existujú významné nesprávnosti týchto ostatných informáciách, musíme túto skutočnosť reportovať.

Pokiaľ sa jedná o správu manažmentu, naša správa v tejto súvislosti je uvedená v časti "Správe o iných zákonných požiadavkách".

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavovanie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje verný a pravdivý obraz v súlade s IFRS-EÚ a požiadavkami Zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113 a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na to, aby umožnila prípravu konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už z dôvodu podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti, za zverejňovanie prípadných skutočností súvisiacich s nepretržitou činnosťou a používanie účtovnej zásady pre nepretržitú činnosť, pokiaľ nie je len zámerom buď Spoločnosť likvidovať, alebo ukončiť činnosť Skupiny, alebo neexistuje žiadna realistická alternatíva, ale tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohliadanie nad procesom finančného vykazovania Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primeranú istotu o tom či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už kvôli podvodu alebo chybe, a aby sa vydala správa audítora, ktorá zahŕňa aj náš názor. Primeraná istota je vysoká úroveň istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s ISA bude vždy odhaľovať významnú nesprávnosť, ak existuje. Nesprávnosti môžu vyplývať z podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že by mohli samostatne alebo spoločne ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
SPOLOČNÍKOM SPOLOČNOSTI
JTRE HOLDING LTD**

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky (pokračovanie)

V rámci auditu v súlade s ISA používame profesionálny úsudok a udržiavame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Tiež:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej konsolidovanej účtovnej závierky, či už kvôli podvodu alebo chybe, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame dôkazy o audite, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenie významnej nesprávnej vyplývajúcej z podvodu je vyššie ako riziko vyplývajúce z chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nesprávne vykazovanie alebo prerušenie vnútornej kontroly.
- Si objasňujeme pravidlá vnútornej kontroly relevantnej pre audit s cieľom navrhnuť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností primerané, ale nie na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti vnútornej kontroly Skupiny.
- Vyhodnocujeme primeranosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií poskytnutých predstavenstvom.
- Poskytujeme názor o vhodnosti používania princípu účtovníctva o nepretržitej činnosti predstavenstvom a na základe získaných dôkazov o audite, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu predstavovať významné pochybnosti o schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, musíme v správe audítora upozorniť na súvisiace údaje zverejnené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak takéto zverejnenia nie sú dostatočné, zmeniť náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu správy audítora. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať nepretržitej činnosti.
- Vyhodnocujeme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane zverejnení a vyhodnocujeme, či konsolidovaná účtovná závierka prezentuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý poskytuje pravdivý a skutočný obraz.
- Získavame dostatočné primerané audítorské dôkazy týkajúce sa finančných informácií subjektov alebo podnikateľských aktivít Skupiny, aby sme mohli vysloviť názor ku konsolidovanej účtovnej závierke. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Našou výhradnou zodpovednosťou zostáva zodpovednosť za náš názor audítora.

Komunikujeme s predstavenstvom, okrem iného, o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas nášho auditu.

Správa o iných zákonných požiadavkách

V súlade s dodatočnými požiadavkami zákona o audítoroch z roku 2017 č. L.53 (I) / 2017, v znení neskorších dodatkov (ďalej len „Zákon L.53(I)/2017“) a na základe práce vykonanej v priebehu nášho auditu uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru Správa manažmentu, za prípravu ktorej zodpovedá predstavenstvo, bola vypracovaná v súlade s požiadavkami Zákona o spoločnostiach, kap. 113 a poskytnuté informácie sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.
- Vzhľadom na vedomosti a chápanie podnikania a prostredia Skupiny získané v priebehu auditu sme v správe manažmentu nezistili žiadne významné nesprávnosti.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
ČLENOM SPOLOČNOSTI
JTRE HOLDING LTD**

Iné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Spoločnosti ako orgán v súlade s § 69 zákona L.53 (I) / 2017 a nie na akýkoľvek iný účel. Pri predkladaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za žiadny iný účel ani za žiadnu inú osobu, ktorá získa vedomosť o obsahu tejto správy.

nečitateľný podpis

Marios G. Gregoriades, CPA
Certifikovaný účtovník a registrovaný audítor pre
a v mene spoločnosti

KPMG Limited
Certifikovaní účtovníci a registrovaní audítori
14 Esperidon Street
1087 Nikózia
Cyprus

9. septembra 2024

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
	a		
Výnosy z prenájmu	6	10 295	14 157
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	7	335 333	101 914
Celkové prevádzkové výnosy		345 628	116 071
Ostatné prevádzkové výnosy	8	2 912	2 579
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku, v čistom	3,17	10 972	22 146
Kurzový zisk / (strata) z prevádzkových činností, netto		28	(335)
Zisk / (strata) z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia, netto		20	(14)
Celkové prevádzkové príjmy, netto		359 560	140 447
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	9	(267 090)	(59 692)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	10	(13 922)	(8 870)
Odpisy a amortizácia		(3 519)	(3 045)
Osobné náklady	13	(22 609)	(20 523)
Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty), netto	12	23 034	(2 623)
Ostatné prevádzkové náklady	14	(30 557)	(21 765)
Celkové prevádzkové náklady		(314 663)	(116 518)
Zisk z prevádzkovej činnosti		44 897	23 929
Výnosové úroky		5 153	4 287
Úrokové náklady	30	(45 622)	(18 908)
(Strata) / zisk z finančných nástrojov, netto	11	(1 794)	10 224
Kurzový zisk / (strata) z finančných činností, v čistom		6 101	(11 143)
Čisté finančné náklady		(36 162)	(15 540)
Podiel na strate zo spoločných podnikov	18	(947)	(1 661)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	5	1 019	-
(Strata) / zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	5	(1 950)	4 183
Zisk pred zdanením		6 857	10 911
Dane z príjmov	15	(5 714)	(7 407)
Čistý zisk za rok		1 143	3 504
Pripadajúce na:			
Majiteľom materskej spoločnosti		1 313	3 601
Nekontrolné podiely		(170)	(97)
		1 143	3 504

Analýza konsolidovaného výkazu ziskov a strát podľa segmentov sa nachádza v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2023**

V tisícoch EUR **2023** **2022**

Čistý zisk za rok **1 143** **3 504**

Ostatné súčasti komplexného výsledku

Položky, ktoré sú alebo možno budú preklasifikované na zisk alebo stratu

Zabezpečenie peňažných tokov 234 57

Kurzové rozdiely pri konverzii (1 293) 2 527

**Ostatné súčasti komplexného výsledku (straty) / zisku za rok,
očistené od dane z príjmu** **(1 059) 2 584**

Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok **84 6 088**

Pripadajúce na:

Majiteľom materskej spoločnosti 335 6 034

Nekontrolné podiely (251) 54

Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok **84 6 088**

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023
V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Aktíva			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok		3 214	3 087
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	16	41 289	40 918
Investičný majetok	17	486 768	329 382
Investície do spoločných podnikov	18	14 503	15 450
Pohľadávky z obchodného styku	19	-	530
Pôžičky a preddavky	20	78 405	65 558
Finančné nástroje	21	235	8 244
Ostatné pohľadávky	26	150	150
Preddavky a ostatné aktíva	25	1 627	2 900
Odložené daňové pohľadávky	22	3 399	4 794
Neobežný majetok celkom		629 590	471 013
Zásoby	23	427 524	584 318
Pohľadávky z obchodného styku	19	15 347	6 607
Pôžičky a preddavky	20	25 386	29 125
Finančné nástroje	21	8 466	1
Peniaze a peňažné ekvivalenty	24	100 164	106 631
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	3 359	17 565
Ostatné pohľadávky	26	1 452	671
Preddavky a ostatné aktíva	25	10 584	7 882
Daňová pohľadávka bežného obdobia		301	143
Aktíva držané na predaj	27	12 919	210 636
Obežný majetok celkom		605 502	963 579
Aktíva celkom		1 235 092	1 434 592
Vlastné imanie			
Základné imanie	28	131	131
Emisné ážio		43 349	43 349
Rezervy		3 192	4 443
Nerozdelený zisk		150 237	151 741
Celkové vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		196 909	199 664
Nekontrolné podiely		2 276	2 527
Celkové vlastné imanie	28	199 185	202 191

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023 (pokračovanie)***V tisícoch EUR*

	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Závazky			
Vydané dlhové cenné papiere	29	144 000	248 705
Úvery a pôžičky	30	247 315	358 106
Závazky z obchodného styku	31	5 863	8 758
Rezervy		107	111
Ostatné záväzky	32	23 582	24 247
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	90	42 024
Odložená daňová povinnosť	22	26 978	26 217
Dlhodobé záväzky celkom		447 935	708 168
Vydané dlhové cenné papiere	29	195 747	45 523
Úvery a pôžičky	30	227 781	256 470
Závazky z obchodného styku	31	27 219	29 848
Rezervy		100	138
Splatná daň z príjmov		4 032	2 942
Ostatné záväzky	32	4 324	4 887
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	128 769	70 860
Záväzky držané na predaj	27	-	113 565
Krátkodobé záväzky celkom		587 972	524 233
Záväzky celkom		1 035 907	1 232 401
Vlastné imanie a záväzky celkom		1 235 092	1 434 592

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2023

V tisícoch EUR

	Poznámka	Základné imanie	Emisné ážio	Nedistribúované rezervy	Rezerva na konverzie cudzích mien	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Celkovo pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2023		131	43 349	1 607	2 836	-	151 741	199 664	2 527	202 191
Celkové súhrnné príjmy										
Čistý zisk / (strata) za rok		-	-	-	-	-	1 313	1 313	(170)	1 143
Ostatné súčasti komplexného výsledku										
Zabezpečenie peňažných tokov		-	-	-	-	234	-	234	-	234
Kurzové rozdiely pri konverzii		-	-	-	(1 212)	-	-	(1 212)	(81)	(1 293)
Celkové ostatné súčasti komplexného výsledku (strata) / zisk		-	-	-	1 212	234	-	(978)	(81)	(1 059)
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok		-	-	-	(1 212)	234	1 313	335	(251)	84
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní										
Vyplatené dividendy	38	-	-	-	-	-	(3 090)	(3 090)	-	(3 090)
Prevod do zákonného rezervného fondu		-	-	(243)	-	-	243	-	-	-
Účinok predaja		-	-	(30)	-	-	30	-	-	-
Transakcie s vlastníkami celkom		-	-	(273)	-	-	(2 817)	(3 090)	-	(3 090)
Stav k 31. decembru 2023		131	43 349	1 334	1 624	234	150 237	196 909	2 276	199 185

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

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

V tisícoch EUR

	Poznámka	Základné imanie	Emisné ážio	Nedistribuatelné rezervy	Rezerva na konverzie cudzích mien	Rezerva z precenenia	Nerozdelný zisk	Celkovo pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2022		131	43 349	1 613	460	(57)	159 671	205 167	2 490	207 657
Celkové súhrnné príjmy										
Čistý zisk / (strata) za rok		-	-	-	-	-	3 601	3 601	(97)	3 504
Ostatné súčasti komplexného výsledku										
Zabezpečenie peňažných tokov		-	-	-	-	57	-	57	-	57
Kurzové rozdiely pri konverzii		-	-	-	2 376	-	-	2 376	151	2 527
Celkové ostatné súčasti komplexného výsledku		-	-	-	2 376	57	-	2 433	151	2 584
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok		-	-	-	2 376	57	3 601	6 034	54	6 088
Transakcie s vlastníckmi, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní										
Vyplatené dividendy	38	-	-	-	-	-	(11 537)	(11 537)	(17)	(11 554)
Prevod do zákonného rezervného fondu		-	-	(6)	-	-	6	-	-	-
Transakcie s vlastníckmi celkom		-	-	(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

Pozri tiež Poznámku 28 - Vlastné imanie.

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Prevádzkové činnosti			
Zisk za rok pred zdanením		6 857	10 911
Úprava o:			
(Strata) / zisk z finančných nástrojov	11	1 696	(10 292)
Zisk z predaja investičného majetku	17	-	(1 086)
Zisk / (strata) z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia		(20)	14
Zisk z precenenia investičného majetku	3,17	(10 972)	(21 060)
Odpisy a amortizácia		3 519	3 045
Zisk z ukončenia nájmu	8	-	(39)
(Zrušenie strát zo zníženia hodnoty) / straty zo zníženia hodnoty, netto	8,12	(23 324)	2 580
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	5	(1 019)	-
Nerealizovaný kurzový (zisk) / strata, netto		(6 183)	10 838
Čistý úrokový náklad		40 469	14 621
Podiel na strate zo spoločných podnikov	18	947	1 661
(Strata) / zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	5	1 950	(4 183)
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu		13 920	7 010
Zmena v rezervách		(42)	15
Zmena zásob		183 430	(105 553)
Zmena obchodných a iných pohľadávok a preddavkov a iných aktív		(8 399)	12 507
Zmena obchodných a iných záväzkov a príjmov budúcich období a iných záväzkov		(4 709)	28 103
Peňažné toky vytvorené z (použité v) prevádzke		184 200	(57 918)
Zaplatené dane z príjmu		(3 318)	(1 439)
Peňažné toky vytvorené z (použité v) prevádzkovej činnosti		180 882	(59 357)
Investičné činnosti			
Akvízie nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		(1 273)	(1 074)
Akvízie investičnej nehnuteľnosti		(78 526)	(11 534)
Obstaranie aktív držaných na predaj		(12 919)	-
Nadobudnutie dcérskych spoločností a spoločných podnikov, čistý peňažný príjem	5	(5 203)	-
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		2 697	47
Výnosy z predaja investičných nehnuteľností		-	1 086
Kúpa finančných nástrojov		(2 066)	(2 061)
Výnosy z predaja finančných nástrojov		-	1 244
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, čistý peňažný príjem	5	87 230	20 940
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	14 206	(13 735)
Pohľadávky z prenájmu peňažné príjmy	36	1 881	1 648
Peňažné výdaje plynúce z poskytovania pôžičiek		(23 494)	(35 330)
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek		36 676	29 586
Prijaté úroky		4 182	2 173
Peňažné toky vytvorené z (použité v) investičnej činnosti		23 391	(7 010)

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2023 (pokračovanie)**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Finančné činnosti			
Výnosy z pôžičiek	30	359 003	202 167
Splatenie pôžičiek	30	(586 131)	(115 588)
Hotovosť z vydaných dlhopisov	30	75 260	11 437
Splatenie dlhopisov	30	(43 740)	-
Lízingové splátky	30	(3 517)	(3 069)
Vyplatené dividendy		(3 090)	(11 554)
Zaplatené úroky	30	(15 833)	(12 078)
Peňažné toky (použitá vo) / vytvorené z finančnej činnosti		(218 048)	71 315
Čisté zvýšenie / (zníženie) sumy peňazí a peňažných ekvivalentov		(13 775)	4 948
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		113 857	108 909
Účinok fluktuácie výmenného kurzu na hotovosť		82	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	24	100 164	113 857

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. december 2022
Peniaze a peňažné ekvivalenty	24	100 164	106 631
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté do skupiny držanej na predaj	27	-	7 232
Kontokorent	30	-	(6)
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka*		100 164	113 857

* V konsolidovanom výkaze o peňažných tokoch zahŕňajú peniaze a peňažné ekvivalenty kontokorentné úvery, ktoré sú splatné na požiadanie.

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

Konsolidovaná účtovná závierka bola overená a schválená predstavenstvom na vydanie dňa 9. septembra 2024.

nečitateľný podpis

Jarmila Jánošová
riaditeľka

nečitateľný podpis

Július Žúbor
riaditeľ

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Informácie o spoločnosti	18
2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady	19
3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady	39
4. Prevádzkové segmenty	48
5. Zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	58
6. Výnosy z prenájmu	61
7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	61
8. Ostatné prevádzkové výnosy	63
9. Náklady na predaj nehnuteľností na obchodovanie	64
10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	64
11. (Strata) / zisk z finančných nástrojov, netto	64
12. Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty), netto	64
13. Osobné náklady	65
14. Ostatné prevádzkové náklady	65
15. Dane z príjmov	66
16. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	68
17. Investičný majetok	70
18. Investície do spoločných podnikov	72
19. Pohľadávky z obchodného styku	73
20. Pôžičky a preddavky	74
21. Finančné nástroje	75
22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane	75
23. Zásoby	78
24. Peniaze a peňažné ekvivalenty a obmedzené peňažné prostriedky spolu	79
25. Preddavky a ostatné aktíva	79
26. Iné pohľadávky	80
27. Skupina držaná na predaj	80
28. Vlastné imanie	81
29. Vydané dlhové cenné papiere	83
30. Úvery a pôžičky	84
31. Záväzky z obchodného styku	91
32. Ostatné záväzky	91
33. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	92
34. Informácie o reálnej hodnote	92
35. Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti	93
36. Lízingy	93
37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií	96
38. Spriaznené strany a akcionári	110
39. Následné udalosti	112
40. Skupinové entity	113

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

1. Informácie o spoločnosti

Krajina založenia

Spoločnosť JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC) (ďalej len "Materská spoločnosť" alebo "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe ustanovení Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113 a má sídlo na Cypre. Sídlo spoločnosti je na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1. poschodie, byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Zmena mena a právnej formy Spoločnosti

Dňa 9. marca 2009 Spoločnosť zmenila svoje meno z J&T Securities Management Ltd na J&T Real Estate CR Limited a dňa 9. apríla 2009 zmenila svoje meno znovu 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 svoju právnu formu a názov z J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED na J&T REAL ESTATE HOLDING PLC. Dňa 4. júna 2024 Spoločnosť zmenila svoju právnu formu a svoje meno z J&T REAL ESTATE HOLDING PLC na JTRE HOLDING LTD.

Akcionári

Od 31. decembra 2023 je Spoločnosť vlastnená šiestimi fyzickými osobami, ktoré nie sú rezidentmi Cypru:

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

Od 31. decembra 2022 bola Spoločnosť vlastnená šiestimi fyzickými osobami, ktoré nie sú rezidentmi Cypru:

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

Od 31. decembra 2023 a dňa 31. decembra 2022 vlastnila všetky preferenčné akcie Spoločnosti triedy A spoločnosť JTRE INVESTMENT LTD (predtým J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC), registrovaná na Cypre.

Od 28. mája 2021 nemajú prioritné akcie triedy A žiadne hlasovacie práva a majú iba právo na výplatu dividend vyhlásených Spoločnosťou, ktoré podliehajú schváleniu valným zhromaždením, a to až do výšky schválenej sumy.

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2023 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako "Skupina" a jednotlivito ako "Skupinové subjekty") a podiely Spoločnosti v spoločne kontrolovaných subjektoch. Zloženie Skupiny je uvedené v Poznámke 40 – Skupinové subjekty.

Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou Skupiny je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a tiež spravovanie nehnuteľností a vlastníctvo a prevádzka hotelov v hotelierskom segmente. Zahŕňa to obytné budovy, kancelárie a maloobchod, hotely, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika a Londýn, Spojené kráľovstvo a od roku 2023 tiež Berlín, Nemecko.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady

a) Vyhlásenie o zhode

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania ("IFRS") vydanými Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) prijatými Európskou úniou ("EÚ") a s požiadavkami cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113.

b) Základ pre oceňovanie

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená na základe historických nákladov, s výnimkou investičného majetku, finančné aktíva v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, derivátové finančné nástroje (finančný majetok a záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát), ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou. Dlhodobý majetok určený na predaj sa vykazuje v nižšej hodnote z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj (Poznámka 17 a Poznámka 21).

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola prijatá za predaj majetku alebo zaplatená na prevod záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia (t. j. "Výstupná cena").

Pri oceňovaní reálnej hodnoty majetku alebo záväzku Skupina čo najviac používa sledovateľné trhové údaje. Ak nie je trh aktívny, reálna hodnota majetku a záväzkov sa určuje použitím oceňovacích techník. Pri uplatňovaní oceňovacích techník sú použité odhady a predpoklady v súlade s odhadmi a predpokladmi, ktoré by účastníci trhu použili pri oceňovaní majetku alebo záväzku.

Reálne hodnoty sú rozčlenené do rôznych úrovní hierarchie reálnej hodnoty na základe vstupov použitých v oceňovacích technikách nasledovne:

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

Ak vstupy použité na ocenenie reálnej hodnoty majetku alebo záväzku spadajú do rôznych úrovní hierarchie reálnej hodnoty, oceňovanie reálnej hodnoty sa v celom rozsahu kategorizuje na rovnakej úrovni hierarchie reálnej hodnoty ako vstupná položka najnižšej úrovne, ktorá je pre celé ocenenie významné.

Skupina vykazuje prevody medzi úrovňami hierarchie reálnej hodnoty na konci vykazovaného obdobia, počas ktorého k zmene došlo.

c) Zásada nepretržitého trvania

Skupina počas roka končiaceho sa 31. decembra 2023 vykázala čistý zisk vo výške 1 143 tisíc EUR a v tento dátum mala kladné vlastné imanie vo výške 199 185 tisíc EUR a jej bežný majetok je vyšší od krátkodobých záväzkov o 17 530 tisíc EUR.

Účtovná závierka Skupiny bola zostavená na základe nepretržitého pokračovania v činnosti, pretože vedenie zastáva názor, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v poznámke 30, a splatiť svoje dlhopisy pri ich splatnosti, ako je zverejnené v poznámke 29 z nasledujúcich dôvodov:

- i. Skupina by mala generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja rozvinutých obchodných nehnuteľností, ako je uvedené v poznámke 7;
- ii. Skupina očakáva, že získa refinancovanie svojich existujúcich úverov s predĺženými dlhodobými termínmi splatnosti;
- iii. očakáva sa, že jej súčasné záväzky budú financované novými dlhodobými úvermi z bánk;
- iv. k 31. decembru 2023 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 121 378 tis. EUR (2022: 179 281 tisíc EUR).

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

d) Funkčná a prezentačná mena

Konsolidovaná účtovná závierka sa predkladá v eurách ("EUR"), ktoré sú funkčnou a prezentačnou menou Spoločnosti. Všetky finančné informácie vykazované v mene Euro boli zaokrúhlené na najbližších tisíc. Prečítajte si účtovné zásady (h) pre konverziu transakcií v cudzej mene a účtovné závierky zahraničných operácií.

e) Použitie odhadov a úsudkov

Účtovná závierka zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania prijatých EÚ vyžadujú použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov, ktoré ovplyvňujú vykazované sumy majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Reálne výsledky sa pravdepodobne od týchto odhadov budú líšiť.

Odhady a predpoklady sa pravidelne revidujú. Revízie účtovných odhadov sú zohľadnené v období, v ktorom je daný odhad revidovaný, ak revízia ovplyvňuje len toto obdobie, ale v období revízie a budúcich období, ak sa revízia dotýka súčasných aj budúcich období.

Kritické účtovné odhady a úsudky manažmentu s najvyšším rizikom významnej úpravy v nasledujúcom roku sú uvedené v Poznámke 3 – Kritické účtovné odhady a úsudky.

f) Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva a Interpretácií prijatých Európskou úniou (EÚ)

i. Štandardy a interpretácie účinné od 1. januára 2023

Aplikácia nasledujúcich štandardov, dodatkov k štandardom a interpretácií nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

- Zverejnenie účtovníkových postupov (**Zmeny a doplnenia IAS 1 a IFRS Practice Statement 2**), účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Zmeny a doplnenia vyžadujú, aby účtovná jednotka zverejnila svoje materiálne účtovné postupy namiesto svojich významných účtovných postupov. Ďalšie zmeny a doplnenia vysvetľujú, ako môže účtovná jednotka identifikovať materiálnu účtovný postup. Pridávajú sa príklady, kedy je pravdepodobné, že účtovný postup bude materiálna. Na podporu dodatku rada vypracovala aj usmernenia a príklady na vysvetlenie a demonštráciu aplikácie „štvorkrokového procesu materiality“, ktorý je opísaný v IFRS Practice Statement 2.
- Definícia účtovných odhadov (**Zmeny a doplnenia IAS 8**) a účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Zmeny a doplnenia nahrádzajú definíciu zmeny v účtovných odhadoch definíciou účtovných odhadov. Podľa novej definície sú účtovné odhady „peňažné sumy vo finančných výkazoch, ktoré podliehajú neistote ocenenia“. Účtovné jednotky vypracujú účtovné odhady, ak účtovné postupy vyžadujú, aby sa položky účtovnej závierky oceňovali spôsobom, ktorý zahŕňa neistotu merania. Zmeny a doplnenia objasňujú, že zmena v účtovnom odhade, ktorá je výsledkom nových informácií alebo nového vývoja, nie je opravou chyby.
- **Zmeny a doplnenia IAS 12** „Dane z príjmu“, účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené. Zmeny a doplnenia vyžadujú od spoločností, aby vykázali odloženú daň z transakcií, z ktorých pri prvotnom vykázaní vyplývajú rovnaké sumy zdaniteľných a odpočítateľných dočasných rozdielov.

Uplatnenie zmien a doplnení nemalo vplyv na výkaz finančnej situácie a na počiatočný nerozdelený zisk k 1. januáru 2022. Dopad sa týka samostatného zverejnenia odložených daňových pohľadávok vo vzťahu k lízingovým záväzkom a odložených daňových záväzkov vo vzťahu k aktívam s právom na užívanie, ktoré boli vykázané v čistom vyčíslení pred 1. januárom 2023.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

ii. Štandardy a interpretácie prijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, dodatky štandardov a interpretácií vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ale zatiaľ nie sú pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023 účinné. Tie, ktoré môžu byť pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie. Skupina neplánuje uplatniť tieto štandardy skôr. Manažment Skupiny neočakáva, že tieto štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

- **Klasifikácia záväzkov na krátkodobé alebo dlhodobé, a dlhodobé záväzky s kovenantmi (Zmeny a doplnenia IAS 1)** vydané v roku 2020 a 2022, účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr. Dodatky objasňujú to, že klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých je založená výlučne na práve spoločnosti odložiť vyrovnanie najmenej o 12 mesiacov k dátumu vykazovania. Právo musí existovať k dátumu vykazovania a musí mať podstatu.
Toto právo môžu ovplyvniť iba kovenanty, ktoré musí spoločnosť splniť k dátumu vykazovania alebo pred ním. Kovenanty, ktoré je potrebné dodržať po dátume vykazovania, nemajú vplyv na klasifikáciu záväzku ako krátkodobého alebo dlhodobého k dátumu vykazovania. Teraz sa však vyžaduje zverejnenie informácií o kovenantoch, ktoré používateľom pomôžu pochopiť riziko, že tieto záväzky by sa mohli stať splatnými do 12 mesiacov od dátumu vykazovania.
- **Zmeny a doplnenia IFRS 16 - Záväzky z lízingu pri predaji a spätnom lízingu.** Dodatky sú účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr, s povoleným skorším použitím. Predajca-nájomca bude musieť zmeny retrospektívne uplatniť na transakcie predaja a spätného lízingu, ktoré vstúpili do dátumu prvého uplatnenia IFRS 16 alebo po ňom. Dodatky špecifikujú požiadavky, ktoré predávajúci-nájomca používa pri oceňovaní lízingového záväzku vznikajúceho pri predaji a spätnom lízingu. Dodatky potvrdzujú nasledovné:
 - pri prvotnom vykázaní predajca-nájomca zahŕňa variabilné lízingové splátky, keď oceňuje lízingový záväzok vznikajúci z transakcie predaja a spätného lízingu;
 - po prvotnom vykázaní predávajúci-nájomca uplatňuje všeobecné požiadavky na následné účtovanie lízingového záväzku tak, že nevykazuje žiadny zisk alebo stratu súvisiacu s užívacím právom, ktoré si ponecháva.

iii. Štandardy a interpretácie neprijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, dodatky štandardov a interpretácií vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ale zatiaľ nie sú pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023 účinné a ešte nie sú schválené EÚ. Tie, ktoré môžu byť pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie.

- **Zmeny a doplnenia IFRS 7 a IAS 7 – Dohody o financovaní dodávateľov.** Zmeny a doplnenia sú účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr, s povoleným skorším použitím. Zmeny a doplnenia poskytujú určité prechodné úľavy. Tieto zmeny a doplnenia objasňujú vlastnosti dohôd o financovaní dodávateľov, posilňujú súčasné požiadavky na zverejňovanie informácií a pomáhajú používateľom účtovných závierok pochopiť vplyv dohôd o financovaní dodávateľov na záväzky, peňažné toky a vystavenie sa riziku likvidity účtovnej jednotky
- **Zmeny a doplnenia IAS 21 – Vplyv zmien kurzov cudzích mien: Nedostatok zameniteľnosti.** Zmeny a doplnenia sú účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce sa 1. januára 2025 alebo neskôr, s povoleným skorším použitím. Účtovná jednotka nemôže prehodnotiť komparatívne informácie. Ak mena nie je zameniteľná za inú menu, účtovná jednotka je povinná odhadnúť spotový výmenný kurz k dátumu ocenenia. Táto zmena a doplnenie špecifikuje, ako by mala účtovná jednotka posúdiť, či je mena zameniteľná, a ako by mala určiť spotový výmenný kurz, ak mena nie je zameniteľná. Tieto zmeny a doplnenia vyžadujú zverejnenie informácií, ktoré používateľom účtovnej závierky umožnia pochopiť vplyv nekonvertibilnej meny.

Ak prechodné ustanovenia v prijatých štandardoch IFRS dávajú subjektu možnosť rozhodnúť sa, či budú nové štandardy aplikovať prospektívne alebo retrospektívne, Skupina sa rozhodne uplatňovať Štandardy prospektívne od dátumu prechodu. Manažment Skupiny neočakáva, že tieto štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

g) Základ pre konsolidáciu

i. Podnikové kombinácie

Skupina účtuje o podnikových kombináciách metódou akvizície, keď obstaraný súbor činností a aktív spĺňa definíciu podniku a kontrola je prevedená na Skupinu. Pri určovaní, či je konkrétny súbor činností a aktív podnikom, Skupina posudzuje, či súbor nadobudnutých aktív a činností zahŕňa minimálne vstupný a vecný proces a či obstaraný súbor má schopnosť produkovať výstupy.

Skupina má možnosť použiť „test koncentrácie“, ktorý umožňuje zjednodušené posúdenie toho, či nadobudnutý súbor činností a aktív nie je podnikom. Voliteľný test koncentrácie je splnený, ak je v podstate všetka reálna hodnota nadobudnutého hrubého majetku sústredená do jediného identifikovateľného majetku alebo skupiny podobných identifikovateľných aktív.

Úhrada prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súhrn reálnych hodnôt (ku dňu výmeny) aktív prevedených na Skupinu, záväzkov prevzatých Skupinou voči bývalým vlastníkom nadobúdaného a majetkových nástrojov vydaných Skupinou výmenou za kontrolu nadobúdaného subjektu. Náklady súvisiace s obstaraním sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase, keď vznikli, okrem prípadov, keď súvisia s emisiou dlhových alebo majetkových cenných papierov.

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu, ktoré spĺňajú kritériá na vykazovanie podľa IFRS 3, sa vykazujú v ich reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Goodwill sa oceňuje ako prebytok súčtu prevedeného plnenia, sumy akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty predtým držaného majetkového podielu nadobúdateľa v nadobúdanom subjekte (ak existuje) nad sumami nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov v deň nadobudnutia. Goodwill vznikajúci v rámci podnikovej kombinácie sa vyказuje ako majetok a nie je amortizovaný, ale aspoň raz ročne sa posudzuje z hľadiska zníženia hodnoty.

Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu podlieha kontrole manažmentu k dátumu nadobudnutia, aby sa prehodnotilo, či boli všetky nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky správne identifikované a či boli nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky správne ocenené. Každá suma zisku vyplývajúca z výhodného nákupu zostávajúceho po takomto prehodnotení sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát v deň nadobudnutia.

Ak je podniková kombinácia dosiahnutá postupne, predtým držané účasti Skupiny v nadobudnutom subjekte sa opätovne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu nadobudnutia (t.j. dátumu, kedy skupina získala kontrolu) a výsledný zisk alebo strata, ak existujú, sa vyказuje v zisku alebo strate.

ii. Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou

Akvizície spoločností pod spoločnou kontrolou sa účtujú metódou akvizície (pozri zásady účtovníctva g) i.), okrem toho by mali byť všetky zisky alebo straty vykázané priamo vo vlastnom imaní.

iii. Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú účtovné jednotky kontrolované Skupinou. Skupina kontroluje účtovnú jednotku, keď jej je vyplatené alebo má práva na variabilné výnosy z jej účasti na účtovnej jednotke a má schopnosť ovplyvňovať tieto výnosy prostredníctvom svojej právomoci v účtovnej jednotke. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky od dátumu, kedy začala kontrola, až do dňa, kedy táto kontrola zanikla.

iv. Spoločné podniky

Spoločný podnik je dohoda, v rámci ktorej má Skupina spoločnú kontrolu, pričom Skupina má práva na čisté aktíva z dohody, a nie práva na jej aktíva a záväzky voči svojim záväzkom. Podiely v spoločnom podniku sa účtujú metódou vlastného imania. Spočiatku sa vykazujú v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa náklady na transakciu. Po prvotnom vykázaní zahŕňa konsolidovaná účtovná závierka podiel Skupiny na zisku a strate a ostatných komplexných príjmov investícií účtovaných metódou vlastného imania do dátumu, kedy spoločná kontrola zaniká. Ak podiel Skupiny na stratách prekročí účtovnú hodnotu spoločného podniku, účtovná hodnota je znížená na nulu a vykazovanie ďalších strát je prerušené s výnimkou prípadov, keď Skupine vznikli v súvislosti so spoločným podnikom záväzky.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

v. *Nekontrolné podiely*

Akýkoľvek nekontrolný podiel v nadobúdanom subjekte sa oceňuje ako pomerný podiel podielu nekontrolného podielu na identifikovateľných čistých aktívach nadobúdaného podielu k dátumu nadobudnutia. Zmeny v podiele skupiny v dcérskej spoločnosti, ktoré nevedú k strate kontroly, sa účtujú ako transakcie vlastného imania.

vi. *Strata kontroly*

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

vii. *Rozsah konsolidácie*

V konsolidácii je zahrnutých 53 účtovných jednotiek Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2023 (31. decembra 2022: 50 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky úplne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoju ročnú účtovnú závierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2023. Účtovné jednotky Skupiny sú uvedené v Poznámke č. 40 - Skupinové entity.

viii. *Transakcie eliminované pri konsolidácii*

Zostatky a transakcie v rámci skupiny a všetky nerealizované zisky a straty vyplývajúce z transakcií v rámci skupiny sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminované. Nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií so spoločne kontrolovanými účtovnými jednotkami sú eliminované voči investícii až do rozsahu podielu Skupiny v podniku. Nerealizované straty sú eliminované rovnakým spôsobom ako nerealizované zisky, ale len do výšky spätne získateľnej sumy.

ix. *Daňový účinok zahrnutia rezerv konsolidovaných dcérskych spoločností*

Konsolidovaná účtovná závierka nezahŕňa daňové vplyvy, ktoré by mohli vzniknúť pri prevode rezerv konsolidovaných dcérskych spoločností na účty Materskej spoločnosti, pretože v blízkej budúcnosti sa neočakáva rozdelenie ziskov, ktoré nie sú zdaňované pri zdroji, a Skupina očakáva, že tieto rezervy budú použité každým konsolidovaným dcérskym podnikom ako samofinancujúce zdroje.

x. *Zjednotenie účtovných zásad*

Účtovné zásady a postupy uplatňované konsolidovanými dcérskymi spoločnosťami a pri investíciách účtovaných metódou vlastného imania v ich účtovnej závierke boli v konsolidácii zjednotené a súhlasia so zásadami uplatňovanými Materskou spoločnosťou.

h) *Cudzia mena*

i. *Transakcie v cudzej mene*

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

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

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

ii. *Účtovná závierka zahraničných prevádzok*

Konsolidovaná účtovná závierka sa predkladá v eurách, ktoré sú prezentačnou menou Spoločnosti.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Aktíva a pasíva zahraničných prevádzok, vrátane goodwillu a úpravy reálnej hodnoty vyplývajúce z konsolidácie, sú prepočítané na euro podľa výmenných kurzov platných v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii. Príjmy a výdavky zahraničných prevádzok sú prepočítané na euro podľa výmenných kurzov platných k dátumu transakcie.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri konverzii sú vykázané priamo v ostatných súhrnných príjmoch.

Na konverziu sa používajú výmenné kurzy Európskej centrálnej banky.

Ak sa Skupina zbaví zahraničnej prevádzky úplne alebo čiastočne tak, že dôjde k strate kontroly, spoločnej kontroly alebo významného vplyvu, kumulatívna suma v konverzii rezervy súvisiaca s touto zahraničnou prevádzkou sa reklasifikuje do zisku alebo straty.

i) Finančné nástroje

i. Klasifikácia

Finančné aktíva

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

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

Finančné aktíva – hodnotenie obchodného modelu

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

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

Finančné aktíva – Posudzovaním zmluvných peňažných tokov sú výlučne platby istiny a úrokov

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

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

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

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Finančné aktíva v amortizovanej obstarávacej cene

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

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorý má v úmysle držať finančné aktíva s cieľom zbierať prijímať zmluvné peňažné toky, a
- b) zmluvné podmienky finančných aktív poskytnú v špecifických termínoch zvýšenie peňažných tokov, ktoré sú výlučne splátkami istiny a úrokom z nesplatennej istiny.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sú tieto aktíva vykázané ako obchodné a iné pohľadávky, úvery a preddavky a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku

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

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľ sa dosahuje tak inkasom zmluvných peňažných tokov, ako aj predajom finančných aktív, a
- b) zmluvné podmienky finančných aktív poskytnú v špecifických termínoch zvýšenie peňažných tokov, ktoré sú výlučne splátkami istiny a úrokom z nesplatennej istiny.

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

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

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

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

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

Finančné záväzky

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

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

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

ii. Prvotné vykazovanie

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

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

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú ku dňu obchodu.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

iii. Oceňovanie

Finančné aktíva

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

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

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

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

Finančné záväzky

Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

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

Finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene

Tieto záväzky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v reálnej hodnote, pričom hodnota na začiatku sa tiež upravuje o transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pri oceňovaní nákladov na amortizáciu sa akýkoľvek rozdiel medzi nákladovou a výkupnou hodnotou vykazuje vo výkaze ziskov a strát počas obdobia záväzku na základe efektívnej úrokovej miery.

iv. Zásady oceňovania reálnej hodnoty

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

Ak sa používajú metódy diskontovaných peňažných tokov, odhadované budúce peňažné toky sú založené na najlepších odhadoch manažmentu a diskontná sadzba je trhovacia sadzba vo výkaze o finančnej situácii pre nástroj s podobnými zmluvnými podmienkami. Ak sa používajú modely oceňovania, vstupy sú založené na trhových opatreniach vo výkaze o finančnej situácii.

v. Zápočet

Finančné aktíva a záväzky sú započítané a čistá suma sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vtedy, keď má Skupina právne vynúiteľné právo započítavať vykázané sumy a transakcie sú určené na vysporiadanie na netto základe alebo na uvoľnenie majetku a vyrovnanie záväzku súčasne.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

vi. Odúčtovanie

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

Finančný záväzok sa odúčtuje, keď záväzky Skupiny uvedené v zmluve uplynú, zaniknú alebo sú zrušené.

vii. Derivátové finančné nástroje a zabezpečovacie účtovníctvo

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

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

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

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

Zabezpečenie peňažných tokov

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

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

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

Ak sa už neočakáva výskyt zabezpečovaných budúcich peňažných tokov, sumy, ktoré sa akumulovali vo vlastnom imaní, sa okamžite preklasifikujú do výkazu ziskov a strát.

j) Zásoby

Zásoby, nehnuteľnosti na obchodovanie sa oceňuje v nižšej hodnote z obstarávacej ceny a čistej realizovateľnej hodnoty. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o odhadované náklady na dokončenie a predajné náklady.

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

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

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

k) Zníženie hodnoty

Finančné aktíva

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

- a) finančné aktíva ocenené v amortizovanej obstarávacej cene;
- b) dlhové nástroje ocenené vo FVOCI; a
- c) zmluvné aktíva.

Skupina oceňuje opravné položky vo výške rovnajúcej sa celoživotným ECL, s výnimkou dlhodobých úverov a bankových zostatkov, pri ktorých sa úverové riziko (t. j. riziko nesplatenia počas očakávanej životnosti finančného nástroja) od prvotného vykázania výrazne nezvýšilo, ktoré sú oceňované pri 12-mesačných ECL.

Opravné položky k obchodným pohľadávkam a zmluvným aktívam sa vždy oceňujú sumou rovnajúcou sa celoživotnej ECL.

Pri určovaní, či sa úverové riziko finančného aktíva od prvotného vykázania výrazne zvýšilo, a pri odhadovaní ECL, Skupina berie do úvahy primerané a podložené informácie, ktoré sú relevantné a dostupné bez neprimeraných nákladov alebo úsilia. To zahŕňa kvantitatívne aj kvalitatívne informácie a analýzy založené na historických skúsenostiach Skupiny a informovanom hodnotení úverovej bonity, vrátane informácií o budúcnosti.

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

Skupina považuje finančné aktívum za zlyhané, keď:

- a) je nepravdepodobné, že dlžník splatí svoje úverové záväzky voči Skupine v plnej výške, bez toho, aby Skupina použila postupy, ako je realizácia zabezpečenia (ak nejaké je držané); alebo
- b) finančné aktívum je viac ako 90 dní po splatnosti.

Celoživotné ECL sú ECL, ktoré sú výsledkom všetkých možných prípadov neuhradenia pred očakávanou životnosťou finančného nástroja.

12-mesačné ECL sú časťou ECL, ktoré sú výsledkom zlyhaní, ktoré sa môžu udiať do 12 mesiacov po dátume vykazovania (alebo v rámci kratšieho obdobia, ak je očakávaná životnosť nástroja kratšia ako 12 mesiacov).

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

Oceňovanie ECL

ECL sú pravdepodobnosťou vážený odhad úverových strát. Úverové straty sa oceňujú ako súčasná hodnota všetkých hotovostných schodkov (t. j. rozdiel medzi peňažnými tokmi splatnými účtovnej jednotke v súlade so zmluvou a peňažnými tokmi, ktoré Skupina očakáva, že získa).

ECL sú diskontované efektívnou úrokovou mierou finančného aktíva.

Úverovo znehodnotené finančné aktíva

Ku každému súvahovému dňu Skupina posudzuje, či finančné aktívum vykazané v amortizovanej obstarávacej cene a dlhové cenné papiere oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku sú úverovo znehodnotené. Finančné aktívum je „úverovo znehodnotené“, keď došlo k jednej alebo viacerým udalostiam, ktoré majú negatívny vplyv na odhadované budúce peňažné toky z finančného aktíva.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Dôkaz, že finančné aktívum je úverovo znehodnotený, zahŕňa tieto pozorovateľné údaje:

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

Štádiá zníženia hodnoty úverov

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

Fáza 2 – Ak sa úverové riziko úveru od prvého vykázania výrazne zvýšilo a nepovažuje sa za nízke, vykážu sa celoživotné ECL. Výpočet úrokového výnosu je rovnaký ako pre Fázu 1.

Fáza 3 – Ak sa úverové riziko úveru zvýši do bodu, keď sa úver považuje za znehodnotený, úrokové výnosy sa vypočítajú na základe amortizovanej obstarávacej ceny úveru (t.j. hrubej účtovnej hodnoty mínus opravná položka). Celoživotné ECL sa vykazujú ako vo Fáze 2.

Zobrazenie opravnej položky k ECL vo výkaze o finančnej situácii

Opravné položky k finančným aktívam oceneným v amortizovanej obstarávacej cene sa odpočítajú od hrubej účtovnej hodnoty aktív.

Opravná položka sa prehodnocuje ku každému súvahovému dňu.

Odpisovanie

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

Nefinančné aktíva

Účtovná hodnota nefinančného majetku Skupiny, iná ako zásoby (pozri účtovné zásady (j)), investičné nehnuteľnosti (pozri účtovné zásady (n)), dlhodobý majetok alebo skupiny majetku určené na predaj (pozri účtovné zásady (z)) a odložené daňové pohľadávky (pozri účtovné zásady (u)) sa posudzujú ku každému súvahovému dňu, aby sa zistilo, či existujú objektívne dôkazy o znížení hodnoty. Ak existuje takáto indikácia, odhadne sa späťne získateľná suma majetku.

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú dobu použiteľnosti, nie sú predmetom amortizácie, ale sú každoročne testované na zníženie hodnoty ako súčasť jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky (CGU), do ktorej patrí.

Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vždy, keď účtovná hodnota majetku alebo jeho jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky (CGU) prevyšuje jeho späťne získateľnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Najprv sa alokujú na zníženie účtovnej hodnoty akéhokoľvek goodwillu alokovaného do CGU a potom na zníženie účtovnej hodnoty ostatného majetku v CGU na pomernom základe.

Vymožiteľná suma ostatných aktív je vyššia hodnota z ich reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z používania. Pri posudzovaní hodnoty z používania sú odhadované budúce peňažné toky diskontované na ich súčasnú hodnotu použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové hodnotenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. V prípade majetku, ktorý nevytvára nezávislé peňažné príjmy, je vymožiteľná suma určená pre jednotku generujúcu peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

Straty zo zníženia hodnoty vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa vyhodnocujú ku každému súvahovému dňu, aby sa zistilo, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že strata sa znížila alebo prestala existovať.

Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa nevracia na pôvodnú hodnotu.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Straty zo zníženia hodnoty iných ako nefinančných aktív sa zúčtujú alebo znížia, ak existuje náznak, že toto zníženie hodnoty už nie je opodstatnené a ak sa zmenili predpoklady použité pri určovaní vymožitelnej hodnoty. Strata zo zníženia hodnoty sa môže zúčtovať len v takom rozsahu, aby účtovná hodnota majetku neprekročila účtovnú hodnotu, ktorá by bola určená s ohľadom na odpisy a amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty. V prípade goodwillu nemožno stratu zo zníženia hodnoty dodatočne znižovať.

l) Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie

i. Vlastnený majetok

Položky nehnuteľností, vybavenia a zariadení (vo vlastníctve) sa vykazujú v obstarávacej cene zníženej o oprávky (pozri účtovnú metódu (l) iii.) a o akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (k)).

Náklady zahŕňajú výdavky, ktoré priamo súvisia s nadobudnutím majetku. Náklady na majetok vytvorený vlastnou činnosťou zahŕňajú náklady na materiál a priamu prácu, akékoľvek ďalšie náklady priamo súvisiace s uvedením majetku do pracovného stavu pre jeho zamýšľané použitie, náklady na demontáž a odstránenie majetku a obnovu miesta, na ktorom sú umiestnené a kapitalizované náklady na prijaté úvery a pôžičky.

Ak časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia majú rozdielnu dobu použiteľnosti, tieto komponenty sa účtujú ako samostatné položky (hlavné zložky) nehnuteľností, zariadení a vybavenia.

ii. Následné výdavky

Následné výdavky sa kapitalizujú, ak je pravdepodobné, že budúce ekonomické úžitky zahrnuté do časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia budú tiecť do Skupiny a ich náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné výdavky vrátane nákladov na opravy a údržbu nehnuteľností, zariadení a vybavenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako vzniknuté náklady.

iii. Odpisy

Odpisy sa počítajú tak, aby sa odpísali náklady na položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia znížené o ich odhadovanú zostatkovú hodnotu použitím lineárnej metódy počas ich predpokladanej doby použiteľnosti a vo všeobecnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Pozemky a budovy, zariadenia a vybavenie vo výstavbe a výrobe sa neodpisujú. Očakávané doby použiteľnosti sú nasledovné:

■ Stavby	40 rokov
■ Zariadenie, inventár a vybavenie	3 - 8 rokov

Každá časť položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia (komponent) s nákladmi, ktoré sú vo vzťahu k celkovým nákladom na túto položku významné, sa odpisuje osobitne. Významné časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia, ktoré majú podobnú dobu použiteľnosti a metódu odpisovania, sú pri určovaní odpisového poplatku zoradené do skupín.

Metódy odpisovania a doby použiteľnosti ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

iv. Zisky a straty z predaja

Zisky a straty z predaja položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia sa určujú porovnaním čistých výnosov z predaja s účtovnou hodnotou nehnuteľností, zariadení a vybavenia a sú vykázané v čistom zisku alebo čistej strate.

v. Reklasifikácia do investičných nehnuteľností

Ak sa používanie nehnuteľnosti, zariadenia a zariadení mení z užívania vlastníkom na investičné nehnuteľnosti, preceňujú sa nehnuteľnosti na reálnu hodnotu a reklasifikuje sa ako investičná nehnuteľnosť. Akýkoľvek zisk vyplývajúci z preceňovania sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát v rozsahu, v akom sa zvráti predchádzajúca strata zo zníženia hodnoty konkrétnej nehnuteľnosti, pričom akýkoľvek zvyšný zisk je vykázaný v ostatnom komplexnom príjme a prezentovaný v rezerve z preceňovania vo vlastnom imaní. Akákoľvek strata sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

m) Nehmotný majetok

i. Goodwill a nehmotný majetok obstaraný v podnikovej kombinácii

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny nad reálnu hodnotu podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutej dcérskej spoločnosti a spoločného podniku ku dňu nadobudnutia.

Goodwill pri akvizícii dcérskych spoločností je zahrnutý do „nehmotného majetku“. Goodwill pri akvizícii 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 účtovné zásady (k)).

Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu pri akvizícii sa prehodnocuje a akýkoľvek prebytok zostávajúci po opätovnom ocenení sa vykazuje priamo vo výkaze ziskov a strát.

Zisky a straty z predaja účtovnej jednotky zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu vzťahujúcu sa na predanú účtovnú jednotku.

Ak je nadobudnutý nehmotný majetok oddeliteľný alebo vyplýva zo zmluvných alebo iných zákonných práv, v podnikovej kombinácii sa vykazuje v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti nepodlieha amortizácii a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (k)).

Nehmotný majetok s definovanou dobou použiteľnosti sa amortizuje počas doby jeho životnosti a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o akumulovanú amortizáciu (pozri zásady účtovníctva (m) iv.) a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady k)).

ii. Softvér a ostatný nehmotný majetok

Softvér a iný nehmotný majetok s konečnou dobou použiteľnosti sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulovanú amortizáciu (pozri účtovné zásady (m) iv.) a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (k)).

Doba použiteľnosti je zvyčajne konečná. Nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú dobu životnosti, sa neodpisuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Jeho životnosť je revidovaná na konci každého obdobia, aby bolo možné posúdiť, či udalosti a okolnosti naďalej podporujú neurčitú dobu použiteľnosti.

iii. Následné výdavky

Následné výdavky sa kapitalizujú iba vtedy, ak zvyšujú budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v konkrétnom majetku, ktorého sa týkajú. Všetky ostatné výdavky, vrátane výdavkov na interne generovaný goodwill a značky, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát tak, ako vznikli.

iv. Amortizácia

Amortizácia sa účtuje do zisku alebo straty rovnomerne počas odhadovanej doby použiteľnosti nehmotného majetku, iného ako goodwill a nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti, odo dňa, keď sú k dispozícii na používanie. Očakávané doby použiteľnosti sú nasledovné:

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

Metódy amortizácie a doby použiteľnosti ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

n) Investičný majetok

Investičné nehnuteľnosti predstavujú aktíva držané na generovanie výnosov z prenájmu alebo z dôvodu dlhodobého zvýšenia hodnoty a nepoužívajú sa pri výrobe alebo na administratívne účely alebo sa nepredávajú ako súčasť bežných obchodných činností Skupiny. Pozemky a / alebo budovy alebo ich časti môžu tiež predstavovať investičné nehnuteľnosti. Pozemky, ktoré sa zakúpia ako lokalita pre výstavbu investičného nehnuteľného majetku, je v deň nadobudnutia klasifikovaná ako investičná nehnuteľnosť a následne ocenená v reálnej hodnote.

Investičný nehnuteľný majetok sa vykazuje v reálnej hodnote, ktorú určil nezávislý registrovaný znalec alebo manažment. Reálna hodnota sa posudzuje na základe bežných cien na aktívnom trhu pre podobné nehnuteľnosti na tom istom mieste a v tom istom stave, alebo ak taký trh nie je k dispozícii, použitím všeobecne platných metodík oceňovania, ako sú odborné posudky a výnosová metóda. Každý zisk alebo strata vyplývajúca zo zmeny reálnej hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Existujúce investičné nehnuteľnosti, ktoré prechádzajú sanáciou s cieľom získať budúce výnosy z prenájmu, sú aj naďalej účtované ako investičné nehnuteľnosti.

Nehnuteľnosti sa považujú za nadobudnuté v čase, keď Skupina prevezme významné riziká a odmeny vyplývajúce z vlastníctva a za predané, keď sa tieto prevedú na kupujúceho. Investičný nehnuteľný majetok sa považuje za predaný, keď významné riziká a odmeny boli prevedené na kupujúceho. Pri podmienenom prevode sa predaj rozpozná, keď sú splnené všetky podmienky.

Zisk alebo strata vyplývajúca z predaja investičného majetku sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z čistého predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu predaja. Zisk alebo strata sú vykázané v čistom zisku alebo čistej strate.

Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe sa oceňujú v reálnej hodnote, ak sa reálna hodnota považuje za spoľahlivo určiteľnú. Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe, ktorých reálnu hodnotu nemožno spoľahlivo určiť, ale u ktorých Skupina očakáva, že reálna hodnota nehnuteľnosti bude spoľahlivo určiteľná po dokončení stavby, sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady k)), kým sa reálna hodnota nestane spoľahlivo určiteľnou alebo kým výstavba nie je ukončená, podľa toho, čo nastane skôr.

Výnosy z prenájmu investičnej nehnuteľností sa účtujú tak, ako je opísané v účtovných zásadách (r) i.

Prevody do alebo z investičných nehnuteľností sa vykonávajú vtedy, keď dôjde k zmene v užívaní, čo sa preukazuje:

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

Ak sa používanie nehnuteľnosti zmení tak, že sa reklasifikuje ako nehnuteľnosť, zariadenie a vybavenie alebo zásoby, jej reálna hodnota k dátumu reklasifikácie sa následne pre účtovníctvo stáva jeho nákladom.

Ak sa investičná nehnuteľnosť, ktorá bola predtým klasifikovaná ako nehnuteľnosť, zariadenie a vybavenie, predáva, akákoľvek súvisiaca suma zahrnutá do rezervy z precenenia sa prevedie na nerozdelený zisk.

o) Zmluvné záväzky

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

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

p) Rezervy

Rezerva sa vykazuje vo výkaze o finančnej situácii vtedy, keď Skupina má súčasný právny alebo mimozmluvný záväzok v dôsledku minulej udalosti a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný výdaj ekonomických úžitkov a môže sa uskutočniť spoľahlivý odhad sumy tejto rezervy.

q) Lízing

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

i. Ako nájomca

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

Skupina vykazuje majetok s užívacím právom a záväzok z lízingu k dátumu začiatku lízingu. Majetok s užívacím právom sa prvotne oceňuje v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa počiatočnú sumu lízingového záväzku upravenú o všetky lízingové platby uskutočnené v deň začatia alebo pred ním, plus akékoľvek počiatočné priame náklady a odhad nákladov na demontáž a odstránenie podkladového aktíva alebo na obnovu podkladového aktíva alebo miesta, na ktorej sa nachádza, mínus akékoľvek prijaté stimuly na prenájom.

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

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

Lízingové splátky zahrnuté do ocenenia záväzku z lízingu zahŕňajú:

- fixné platby, vrátane v podstate fixných platieb;
- variabilné lízingové splátky, ktoré závisia od indexu alebo sadzby, pôvodne merané pomocou indexu alebo sadzby ku dňu začiatku lízingu;
- sumy, pri ktorých sa očakáva, že budú splatné na základe záruky zostatkovej hodnoty; a
- realizačnú cenu pri opcii o kúpe, o ktorej si je Skupina dostatočne istá, že ju uplatní, lízingové splátky opčnom obnovovacím období, ak si je Skupina dostatočne istá, že uplatní opciu na predĺženie, a sankcie za predčasné ukončenie lízingu, pokiaľ si Skupina nie je dostatočne istá, že sa neukončí predčasne.

Záväzky z lízingu sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Preceňujú sa, keď dôjde k zmene budúcich lízingových splátok vyplývajúcich zo zmeny indexu alebo sadzby, alebo ak Skupina zmení svoje posúdenie, či uplatní opciu na kúpu, predĺženie alebo ukončenie, alebo ak existuje v podstate fixná lízingová platba.

Keď sa záväzok z lízingu preceňuje týmto spôsobom, vykoná sa zodpovedajúca úprava účtovnej hodnoty majetku s užívacím právom alebo sa zaúčtuje do výsledku hospodárenia, ak sa účtovná hodnota majetku s užívacím právom zníži na nulu.

Skupina v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vykazuje majetok s užívacím právom v rámci nehnuteľností, zariadenia a vybavenia a záväzky z lízingu v rámci úverov a pôžičiek.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

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

ii. Ako prenájomník

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

Keď Skupina vystupuje ako prenájomník, na začiatku lízingu určuje, či je každý lízing finančným alebo operatívnym lízingom.

Pri klasifikácii každého lízingu Skupina celkovo posudzuje, či lízing prenáša v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom podkladového aktíva. Ak je to tak, potom je lízing finančným lízingom; ak nie, tak ide o operatívny leasing. V rámci tohto hodnotenia Skupina zvažuje určité ukazovatele, ako napríklad či ide o lízing počas väčšej časti ekonomickej životnosti majetku.

Ak je Skupina sprostredkujúcim prenájomníkom, účtuje o svojich úrokoch na hlavnom lízingu a na podnájme oddelene. Posudzuje lízingovú klasifikáciu podnájmu s odkazom na užívacie právo majetku vyplývajúceho z hlavného lízingu, nie s odkazom na podkladové aktívum. Ak je podnájom klasifikovaný ako operatívny lízing, Skupina vykazuje majetok vo svojej súvahe – ako majetok s užívacím právom v súvislosti s hlavným lízingom, v prípade, že je podnájom klasifikovaný ako finančný lízing, Skupina vykazuje pohľadávku z prenájmu v súvislosti s podnájmom. Ak je hlavný lízing krátkodobým lízingom, na ktorý Skupina uplatňuje výnimku opísanú vyššie, potom podnájom klasifikuje ako operatívny lízing.

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

Ak ku dňu začatia podnájmu Skupina nedokáže ľahko určiť implicitnú sadzbu v podnájme, potom na zaúčtovanie podnájmu použije diskontnú sadzbu, ktorú používa na hlavný lízing, upravenú o akékoľvek počiatočné priame náklady spojené s podnájmom,

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

Skupina aplikuje požiadavky na odúčtovanie a zníženie hodnoty v IFRS 9 na čistú investíciu do lízingu. Skupina ďalej pravidelne prehodnocuje odhadované nezaručené zostatkové hodnoty používané pri výpočte hrubej investície do lízingu.

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

r) Výnosy

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

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

Splatnosť vystavených faktúr je spravidla 30 dní.

Pri vykazovaní neuspokojených záväzkov pri plnení Skupina uplatňuje praktický postup, ktorý poskytuje IFRS 15 a nezverejňuje informácie o zmluvách s pôvodne očakávanou dobou trvania jeden rok alebo menej.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Výnosy Skupiny pozostávajú hlavne z príjmov z prenájmu, výnosov z predaja developovaných obchodných nehnuteľností, poplatkov za správu nehnuteľností a služieb, poplatkov za vývoj a tržieb z hotelov.

i. Výnosy z prenájmu

Príjmy z prenájmu investičnej nehnuteľnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas trvania prenájmu. Príjem z prenájmu sa znižuje o agregované náklady na stimuly (napríklad doby bez nároku na nájomné alebo príspevky prenajímateľa na náklady na premiestnenie nájomcu), ktoré sa počas prenájmu vykazujú rovnomerne.

ii. Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie

Výnosy z predaja developovaných nehnuteľností na obchodovanie sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. Žiadny výnos sa nevykazuje, ak existujú významné neistoty týkajúce sa vrátenia splatnej protihodnoty, súvisiacich nákladov alebo prípadného vrátenia majetku.

iii. Správa nehnuteľností a poplatky za službu

Správa nehnuteľností a poplatky za služby a ostatné náhrady výdavkov zahŕňajú príjmy vo vzťahu k poplatkom za službu a priamo vymožiteľným výdavkom spolu so všetkými poplatkami za poradenstvo, správu a servis. Ostatné priamo vymáhateľné poplatky sa refakturujú, preto sa vykazujú v očistenej hodnote vo výkaze ziskov a strát.

Výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v momente poskytnutia služieb.

iv. Poplatky developera

Poplatky developera sú poplatky súvisiace s poskytovaním služieb v súvislosti s developerskými projektmi. Skupina poskytuje služby súvisiace s rôznymi fázami developerských projektov. Existujú dva typy poplatkov. Pevne stanovené sumy za obdobie a poplatky spojené s dosiahnutím míľnikov projektu. Fixné poplatky developera sa počas obdobia vykazujú vo výkaze ziskov a strát na rovnomernom základe. Ostatné poplatky developera sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v dátumu dosiahnutia míľnikov projektu.

v. Výnosy z hotelov

Výnosy z hotelov zahŕňajú predovšetkým výnosy z ubytovacích a reštauračných zariadení a sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku. Ďalšie služby zahŕňajú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním, ako je parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Výnosy z predaja suvenírov a ostatných tovarov sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. Ostatné výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku. Výnosy sa znižujú p zľavy a zrážky (zľavy, bonusy atď.).

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

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Produkty a služby	Povaha, načasovanie splnenia povinnosti a významné platobné podmienky
<i>Nehnuteľnosti na obchodovanie</i>	Skupina vykazuje výnosy, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. K tomu zvyčajne dochádza po zapísaní do katastra nehnuteľností alebo po prevzatí nehnuteľnosti kupujúcim, podľa toho, čo nastane skôr. Kupujúci zaplatí prvú zálohu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia doplatí zvyšnú cenu nehnuteľnosti. V určitých prípadoch omeškania so stavbou nehnuteľnosti má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť.
<i>Služby developera a iné konzultačné poplatky</i>	Skupina vykazuje výnosy zo zmlúv s pevnou sumou za dané obdobie lineárnym spôsobom počas trvania zmluvy. Služby sú fakturované mesačne. V prípade zmlúv s míľnikmi projektu Skupina vykazuje výnosy po dosiahnutí míľnika. Súčasne sa služby fakturujú. Míľniky sú stavebného charakteru (napr. rozhodnutie o územnom pláne, stavebné povolenie, povolenie na užívanie) a tie, ktoré sa týkajú predaja a užívania nehnuteľností. Zmluva predstavuje jednu základnú povinnosť, ktorá je rozdelená na jednotlivé míľniky.
<i>Služby správy nehnuteľností</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Služby správy nehnuteľností sa fakturujú a uhrádzajú mesačne alebo štvrt'ročne.
<i>Hotelové služby</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Výnosy sa znižujú o zľavy a zrážky.

s) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

Prevádzkové náklady nehnuteľností zahŕňajú náklady na opravy a údržbu, energie, náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami, administratívne náklady súvisiace s investičnou nehnuteľnosťou a ostatné náklady súvisiace s prevádzkou budov.

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

t) Finančné výnosy a finančné náklady

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

Úrokové výnosy sa vykazujú do výkazu ziskov a strát v čase ich vzniku s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Úrokové náklady z úverov a pôžičiek a straty zo zníženia hodnoty vykázané vo finančných aktívach sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré sú priamo priraditeľné nadobudnutému majetku, stavbe alebo výrobe majetku, sú zahrnuté do obstarávacej ceny tohto majetku. Takéto náklady na prijaté úvery a pôžičky sa kapitalizujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak je pravdepodobné, že výsledkom budú budúce ekonomické úžitky pre účtovnú jednotku a náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré nie sú priamo priraditeľné nadobudnutému majetku, stavbe alebo výrobe majetku, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Zisky a straty v cudzej mene sa vykazujú na čistom základe.

Zmeny reálnej hodnoty finančných derivátov sa vykazujú v čistom vo výkaze zisku a strát ako zisk / (strata) z finančných nástrojov.

u) Daň z príjmov

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň. Daň z príjmov sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát s výnimkou prípadov, keď sa týka položiek vykázaných priamo v ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia. V takomto prípade sa vykazuje v ostatnom komplexného výsledku hospodárenia.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Splatná daň je očakávaná splatná daň zo zdaniteľného príjmu za daný rok s použitím daňových sadzieb platných alebo podstatne nadobúdajúcich platnosť v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii a všetkých úprav daňovej povinnosti za predchádzajúce roky.

Odložená daň sa vykazuje pomocou súvahovej metódy, ktorá stanovuje dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného výkazníctva a sumami použitými na daňové účely. Nasledujúce dočasné rozdiely nie sú stanovené: prvotné vykázanie majetku alebo záväzkov v transakcii, ktorá nie je podnikovou kombináciou a ktorá neovplyvňuje ani účtovný ani zdaniteľný zisk alebo stratu a rozdiely týkajúce sa investícií do dcérskych spoločností a spoločne kontrolovaných účtovných jednotiek v takom rozsahu, že je pravdepodobné, že sa v blízkej budúcnosti nevrátia do pôvodného stavu, pretože materská spoločnosť je schopná navrátenie dočasného rozdielu kontrolovať. Okrem toho sa odložená daň nevykazuje ako zdaniteľné dočasné rozdiely vznikajúce pri prvotnom vykázaní goodwillu. Odložená daň sa oceňuje použitím daňovej sadzby, pri ktorej sa očakáva, že sa použije na dočasné rozdiely, ak sa navrátia do pôvodného stavu, na základe zákonov, ktoré boli prijaté alebo uzákonené k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

Daňové pohľadávky a záväzky z odloženej dane sa vzájomne kompenzujú, ak existuje právne vymáhateľné právo na vzájomnú kompenzáciu (započítanie) splatných daňových pohľadávok a záväzkov, a ak sa tieto pohľadávky a záväzky k daniam z príjmu uvaleným rovnakým daňovým úradom rovnakému daňovému subjektu, prípadne rôznym daňovým subjektom, so zámerom vysporiadať splatné daňové pohľadávky a záväzky netto spôsobom, alebo sa tiež môžu daňové pohľadávky a záväzky vzájomne kompenzovať, ak budú realizované súčasne.

Daňová pohľadávka z odloženej dane sa vykazuje len, ak je pravdepodobné, že budú k dispozícii zdaniteľné zisky, oproti ktorým možno neuplatnené odpočítateľné dočasné rozdiely uplatniť. Odložené daňové pohľadávky sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižujú sa v takom rozsahu, v akom sa bude realizovať súvisiaca daňová úľava.

v) Základné imanie

Kmeňové a preferenčné akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie. Rozdiel medzi reálnou hodnotou protihodnoty prijatej Spoločnosťou a menovitou hodnotou emitovaného základného imania sa účtuje na účet emisného ážia.

Preferenčný akciový kapitál je klasifikovaný ako vlastné imanie, ak nie je späťne odkúpiteľný, alebo ak má Spoločnosť možnosť jeho spätnej kúpy, a akékoľvek dividendy sú diskrétné. Dividendy z preferenčných akcií sa vykazujú ako rozdelenie zisku v rámci vlastného imania po schválení akcionármi Spoločnosti.

w) Dividendy

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

x) Prevádzkové segmenty

Prevádzkový segment je súčasťou účtovnej jednotky: ktorý vykonáva obchodné činnosti, z ktorých môže dosahovať výnosy a vynakladať náklady (vrátane výnosov a nákladov súvisiacich s transakciami s inými súčasťami tej istej účtovnej jednotky), ktorej prevádzkové výsledky pravidelne prehodnocuje hlavná osoba s rozhodovacou právomocou účtovnej jednotky v oblasti prevádzky s cieľom prijať rozhodnutia o zdrojoch, ktoré sa majú prideliť tomuto segmentu, a posúdiť jeho výkonnosť, a pre ktorý sú k dispozícii samostatné finančné informácie.

Prevádzkové segmenty pravidelne reviduje prevádzkový riaditeľ s cieľom prideliť zdroje segmentom a posúdiť ich výkonnosť. Skupina vykazuje informácie o výnosoch odvodených od jej produktov alebo služieb (alebo skupín podobných produktov a služieb), o krajinách, v ktorých získava príjmy a drží majetok, a o veľkých zákazníkoch. Pri vykazovaní informácií na základe geografického segmentu sú príjmy založené na geografickej polohe zákazníkov. Majetok je založený na geografickej polohe majetku. Pre bližšie informácie pozri poznámku 4 – Prevádzkové segmenty.

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

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

y) Odhad reálnych hodnôt

V nasledujúcej časti sú zhrnuté hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadovaní reálnych hodnôt finančných nástrojov, ktoré sú uvedené v poznámke 34 - Informácie o reálnej hodnote.

i. Pôžičky a preddavky klientom

Reálna hodnota vypočítava na základe diskontovaných očakávaných budúcich tokov istín a úrokov. Očakávané budúce peňažné toky sa odhadujú s ohľadom na kreditné riziko a na akékoľvek náznaky zníženia hodnoty. Odhadované reálne hodnoty úverov odzrkadľujú zmeny stavu úveru od dátumu poskytnutia úverov a zmeny úrokových sadzieb v prípade úverov s pevnou úrokovou sadzbou.

ii. Úvery, pôžičky a vydané dlhové cenné papiere

Pri úveroch a pôžičkách bez definovaných splatností sa za reálnu hodnotu považuje suma vo výkaze o finančnej situácii splatná na požiadanie. Odhadovaná reálna hodnota úverov, pôžičiek a dlhových cenných papierov s pevnou splatnosťou je založená na diskontovaných peňažných tokoch s použitím sadzieb, ktoré sú v súčasnosti ponúkané na úvery a pôžičky s podobnými rizikami a zostávajúcou splatnosťou.

iii. Pohľadávky / záväzky z obchodného styku, iný finančný majetok / záväzky a záväzky z lízingu

Pre pohľadávky / záväzky a pre finančné aktíva / záväzky odráža reálnu hodnotu nominálna hodnota. V prípade záväzkov z lízingu (IFRS 16) nie je zverejnenie reálnej hodnoty povinné.

z) Dlhodobý majetok a skupiny majetku určené na predaj

Dlhodobý majetok alebo skupiny majetku určené na predaj, ktoré pozostávajú z majetku a záväzkov, sa klasifikujú ako držané na predaj, ak je vysoko pravdepodobné, že budú realizované predovšetkým prostredníctvom predaja, a nie prostredníctvom ďalšieho používania.

Bezprostredne pred klasifikáciou ako držaný na predaj sa majetok alebo zložky skupiny určenej na predaj prehodnotia v súlade s účtovnými zásadami Skupiny. Potom sa majetok alebo skupina majetku určená na predaj oceňuje v nižšej hodnote z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj. Akákoľvek strata zo zníženia hodnoty skupiny majetku určenej na predaj sa najskôr alokuje na goodwill a potom na zostávajúci majetok a záväzky pomerne, s výnimkou toho, že žiadna strata sa nealokuje na zásoby, finančné aktíva, odložené daňové pohľadávky a investičný majetok, ktoré sa naďalej oceňujú v súlade s účtovnými zásadami Skupiny. Straty zo zníženia hodnoty pri prvotnej klasifikácii „držané na predaj“ a následné zisky alebo straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Zisky sa neuznávajú nad rámec akýchkoľvek kumulatívnych strát zo zníženia hodnoty.

Po klasifikácii ako určený na predaj sa nehmotný majetok a nehnuteľný majetok, stroje a zariadenia už neodpisujú a investície účtované metódou ekvivalencie sa už neúčtujú to vlastného imania.

Keď sa dlhodobý majetok prestane klasifikovať ako majetok určený na predaj (jeho hodnota sa realizuje hlavne jeho používaním, nie predajom), oceňuje sa nižšou z nasledujúcich hodnôt:

- jeho účtovná hodnota predtým, ako bol majetok (alebo skupina určená na predaj) klasifikovaný ako majetok určený na predaj, upravená o akékoľvek odpisy, amortizáciu alebo precenenia, ktoré by boli vykázané, keby majetok (alebo skupina určená na predaj) nebol klasifikovaný ako majetok určený na predaj; a
- jeho možná predajná cena k dátumu následného rozhodnutia o nepredaji.

Úprava sa zahrnie do zisku alebo straty z pokračujúcich činností v období, v ktorom už nie sú splnené kritériá držané na predaj.

aa) Porovnateľné údaje

Porovnateľné údaje predstavujú konsolidované výsledky Skupiny k 31. decembru 2020 a za rok končiaci sa 31. decembrom 2022. V porovnaní s predchádzajúcim rokom nedošlo k žiadnym zmenám v porovnateľných údajoch.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady

Príprava účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje tiež, aby manažment využívalo svoj úsudok v procese uplatňovania účtovných zásad Skupiny. Výsledné účtovné odhady sa podľa definície zriedka rovnajú skutočným výsledkom. Odhady a predpoklady, ktoré majú významné riziko materiálnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v nasledujúcom finančnom roku, sú uvedené nižšie. Odhady a predpoklady sa pravidelne revidujú. Revízie účtovných odhadov sú zohľadnené v období, v ktorom je daný odhad revidovaný, ak revízia ovplyvňuje len toto obdobie, ale v období revízie a budúcich období, ak sa revízia dotýka súčasných aj budúcich období.

(a) Oceňovanie investičných nehnuteľností

Investičné nehnuteľnosti sa účtujú v reálnej hodnote. Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe, ktorých reálnu hodnotu nemožno spoľahlivo určiť, ale u ktorých spoločnosť očakáva, že reálna hodnota nehnuteľnosti bude spoľahlivo určiteľná po dokončení stavby, sa oceňujú v obstarávacej cene, kým sa reálna hodnota nestane spoľahlivo určiteľnou alebo kým výstavba nie je ukončená, podľa toho, čo nastane skôr. Reálne hodnoty investičných nehnuteľností určujú buď nezávislí znalci, alebo manažment (pozri Poznámku 2(n) - Investičné nehnuteľnosti), v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí znalci majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a majú skúsenosti v geografických lokalitách a kategóriách segmentov oceňovaných nehnuteľností.

Základom oceňovania je reálna hodnota a je v súlade s medzinárodnými štandardmi oceňovania. Používané metódy oceňovania v zásade pozostávajú z odkazov na trhové transakčné ceny podobných nehnuteľností. Pri absencii bežných cien na aktívnom trhu sa oceňovanie pripravuje s ohľadom na očakávaný odhad čistých peňažných tokov z prenájmu nehnuteľnosti a kapitalizačný výnos, ktorý odráža špecifické riziká spojené s trhom a týmito peňažnými tokmi.

Ku dňu 31. decembra 2023, z celkového investičného majetku vo výške 486 768 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 394 037 tis. EUR a 92 731 tis. EUR ocenil manažment.

Ku dňu 31. decembra 2022, z celkového investičného majetku vo výške 329 382 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 214 003 tis. EUR a 115 379 tis. EUR ocenil manažment.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 viedlo preceňovanie investičných nehnuteľností k zisku z preceňovania vo výške 20 745 tisíc EUR a stratám z preceňovania vo výške -9 773 tisíc EUR (2022: čistý zisk z preceňovania vo výške 21 060 tisíc EUR pozostávajúci zo zisku z preceňovania vo výške 32 133 tisíc EUR a straty z preceňovania vo výške -11 073 tisíc EUR).

Za rok končiaci 31. decembra 2023 najvýznamnejší zisk z preceňovania vo výške 15 565 tisíc EUR vyplýva z preceňovania kancelárskej budovy v Bratislave a strata z preceňovania vyplýva z preceňovania kancelárskej budovy v Londýne.

Za rok končiaci 31. decembra 2022 najvýznamnejší zisk z preceňovania vo výške 16 875 tisíc EUR vyplýva z preceňovania pozemkov v Bratislave a strata z preceňovania vo výške -11 073 tisíc EUR vyplýva z preceňovania kancelárskej budovy v Londýne.

Preceňovania vychádzajú z predpokladov uvedených v rent roll (zoznam nájomcov a nájomov), ktorý zohľadňuje zmluvy so zákazníkmi v čase ich podpísania, platnosť týchto zmlúv a aktuálne predpoklady trhu.

Pri klasifikácii investičných nehnuteľností do jednotlivých tried (v súlade s požiadavkou IFRS 13) Skupina posúdila charakter, povahu a riziká investičných nehnuteľností, ako aj klasifikáciu do hierarchií na určenie reálnej hodnoty (úroveň 1 až úroveň 3), Oceňovanie reálnej hodnoty pre investičné nehnuteľností bolo na základe vstupov použitých pri oceňovaní zaradené do kategórie oceňovania úrovne 3.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

K 31. Decembru 2023 je výsledkom hodnotenia sedem tried investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: SK Kancelárie a maloobchod, SK Pozemky Bratislava, SK Vo výstavbe, UK Kancelárie a maloobchod, UK Vo výstavbe Londýn, DE Vo výstavbe a Ostatné.

K 31. Decembru 2022 je výsledkom hodnotenia šesť tried investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: SK Kancelárie a maloobchod, SK Pozemky Bratislava, SK Vo výstavbe, UK Kancelárie a maloobchod, UK Vo výstavbe Londýn a Ostatné.

Medzi nesledovateľnými vstupmi existujú vzájomné vzťahy. Očakávané miery neobsadenosti môžu mať vplyv na výnos, vyššia miera neobsadenosti vedie k vyšším výnosom. Zvýšenie budúcich výnosov z prenájmu môže súvisieť s vyššími nákladmi.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Meranie reálnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní reálnou hodnotou k **31. decembru 2023** zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn	DE Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	106 187	214 603	3 693	107 589	9 202	43 291	2 203	486 768
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	náklad*	kapitalizácia zisku	náklad*	náklad*	metóda trhového porovnania	
Rozsah nesledovateľných vstupov:								
Výnos pri exite (rozsah v %)	5,91/10	-	-	5,31	-	-	-	
Výnos pri exite (vážený priemer v %)	6,67			5,31				
Vážený priemerný nájom za m ² za mesiac (rozsah v EUR)	20,98/30,66	-	-	-	-	-	-	
Vážený priemerný nájom za m ² za mesiac (vážený priemer v EUR)	22,23			-				
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)	9,51	-	-	10	-	-	-	
Cena pozemku za m ² (vážený priemer v EUR)	-	190	-	-	-		-	
Iné podstatné informácie:								
Celková rozloha pozemku v m ²	-	1 129 664	-	-	-	-	-	
Celková prenajímateľná plocha v m ²	28 358	-	-	8 865	-	-	-	

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn	DE Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Analyza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2023:								
Reálna hodnota	106 187	214 603	3 693	107 589	9 202	43 291	2 203	486 768
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 5% na m2	-	10 730	-	-	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 5% na m2	-	(10 730)	-	-	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	6 338	-	-	5 641	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	(5 723)	-	-	5 293	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 0,5%	9 115	-	-	9 243	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 0,5%	10 727	-	-	11 550	-	-	-	-

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Meranie reálnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní skutočnou hodnotou k **31. decembru 2022** zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn**	Ostatné	Celkom
Reálna hodnota v <i>tisícoch EUR</i>	19 679	188 537	3 960	104 501	10 502	2 203	329 382
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	náklad*	kapitalizácia zisku	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	
Rozsah nesledovateľných vstupov:							
Výnos pri exite (rozsah v %)	10	-	-	4,95	4,95	-	
Výnos pri exite (vážený priemer v %)	10	-	-	4,95	4,95	-	
Vážený priemerný nájom za m ² za mesiac (rozsah v EUR)	30,66	-	-	73,83	73,83	-	
Vážený priemerný nájom za m ² za mesiac (vážený priemer v EUR)	30,66	-	-	73,83	73,83	-	
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)		-	-	10,6	10,6	-	
Cena pozemku za m ² (vážený priemer v EUR)	-	176	-	-	-	-	
Iné podstatné 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 – Významné účtovné zásady, n) Investičné nehnuteľnosti

** výstavba kancelárskej budovy v Spojenom kráľovstve bola dokončená v roku 2022, maloobchodné priestory boli k 31. decembru 2022 stále vo výstavbe.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**

<i>V tisícoch EUR</i>	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn**	Ostatné	Celkom
<i>Analýza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov 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 za pozemok o 5% na m2	-	9 427	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 5% na m2	-	(9 427)	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	1 076	-	-	5 681	572	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájmu na m2 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	-	

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Pri oceňovaní investičných nehnuteľností boli použité tieto oceňovacie techniky:

- kapitalizácia zisku sa používa na určenie hodnoty majetku generujúceho príjmy odvodením indikácie hodnoty konverziou očakávaných úžitkov, ako sú peňažné toky. Tento prístup sa používa pre také nehnuteľnosti, ktoré generujú príjmy, ako sú nehnuteľnosti na prenájom. Príjem z nájomného, ktorý majiteľ od nehnuteľnosti očakáva, je tiež súčasťou hodnoty tohto majetku;
- analýza diskontovaných peňažných tokov je metóda oceňovania projektu, spoločnosti alebo majetku pomocou koncepcií časovej hodnoty peňazí. Všetky budúce peňažné toky sú odhadované a diskontované použitím váženého priemeru nákladov na kapitál, aby sme dostali ich súčasné hodnoty. Súčet všetkých budúcich diskontovaných peňažných tokov, prichádzajúcich aj odchádzajúcich, je čistá súčasná hodnota, ktorá sa berie ako hodnota predmetných peňažných tokov. Použitie analýzy diskontovaných peňažných tokov na výpočet čistej súčasnej hodnoty berie ako vstupné hodnoty peňažné toky a diskontnú sadzbu a dáva súčasnú hodnotu ako výstup;
- metóda trhového porovnania posudzuje porovnateľné údaje, trhové ceny nehnuteľností za meter štvorcový pri zohľadnení fyzických a právnych charakteristík nehnuteľností, trendov a vyhladiakov trhu s nehnuteľnosťami a hospodárstva;
- analýza zostatkovej hodnoty určuje cenu, ktorú by bolo možné zaplatiť za stavenisko vzhľadom na očakávanú hodnotu "ako pri dokončení" navrhovaného rozvoja a celkové náklady ukončeného rozvoja, umožňujúce ziskové marže na úrovni trhu a pri náležitom zohľadnení známych charakteristík nehnuteľnosti a súvisiace riziko spojené s jeho rozvojom. Keďže existujú predpoklady nad nákladmi na štvorcový meter a odhadované marketingové a odborné poplatky, významným nepozorovateľným vstupom v tejto metóde sú teda celkové náklady na rozvoj.

Najvyššie a najlepšie využitie

Pre všetky investičné nehnuteľnosti oceňované reálnou hodnotou je súčasné používanie nehnuteľnosti považované za najvyššie a najlepšie využitie.

(b) Test na zníženie hodnoty nefinančných aktív

i. Goodwill

Skupina vykonáva testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol v podnikovej kombinácii počas bežného obdobia, a testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý už bolo vykázany v predchádzajúcich rokoch ku koncu rokov. Skupina tiež vykonáva testovanie na zníženie hodnoty jednotiek vytvárajúcich peňažné prostriedky ("CGU"), v ktorých je určený spúšťač pre testovanie na zníženie hodnoty. K dátumu nadobudnutia sa nadobudnutý goodwill priradí každej jednotke generujúcej peňažné prostriedky, o ktorej sa očakáva, že bude mať prospech z synergií podnikovej kombinácie. Zníženie hodnoty sa určí posúdením spätne získateľnej sumy peniazotvornej jednotky, ku ktorej sa goodwill vzťahuje, na základe úžitkovej hodnoty, ktorá odráža odhadované budúce diskontované peňažné toky alebo na základe reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj, ktorákoli je vyššia.

K 31. decembru 2023 sa položka Goodwill a ostatný nehmotný majetok skladá z goodwillu vo výške 1 564 tis. EUR (2022: 1 226 tisíc EUR).

ii. Hmotný majetok

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky Skupina posudzuje, či sa hodnota hmotného majetku Skupiny znížila. IAS 36 vyžaduje posúdenie interných alebo externých ukazovateľov, ktoré by naznačovali možné zníženie hodnoty majetku. Ak takýto náznak existuje, odhadne sa návratná hodnota majetku.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

K 31. decembru 2023 boli vykázané straty zo zníženia hodnoty pozemkov vo výške 2 155 tisíc EUR a ostatných nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 128 EUR a boli identifikované indikátory zníženia hodnoty hmotného majetku Skupiny z dôvodu, že hotely vo vlastníctve Skupiny nedosiahli plánovanú ziskovosť. Z tohto dôvodu Skupina odhadla návratnú hodnotu tohto majetku s cieľom identifikovať, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Sheraton Bratislava Hotel

K 31. decembru 2023 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 612 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 23,3% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,72%.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2023 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 5 095 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 19,4% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,72%.

K 31. decembru 2022 boli vykázané straty zo zníženia hodnoty pozemkov vo výške 2 155 tisíc EUR a ostatných nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 128 EUR a boli identifikované indikátory zníženia hodnoty hmotného majetku Skupiny súvisiace s dvoma hotelmi.. Z tohto dôvodu Skupina odhadla návratnú hodnotu tohto majetku s cieľom identifikovať, či nedošlo k zníženiu hodnoty týchto aktív.

Sheraton Bratislava Hotel

K 31. decembru 2022 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 705 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 26,9% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10%.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2022 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 413 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 16,5% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10%.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

(c) Podnikové kombinácie a vykazovanie obstarávacích cien

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu sa vykazujú a oceňujú v ich reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Priradenie celkovej kúpnej ceny medzi čisté aktíva nadobudnuté na účely vykazovania účtovnej závierky sa vykonáva s podporou odborných poradcov a manažmentu.

Analýza oceňovania je založená na historických a budúcich informáciách dostupných k dátumu podnikovej kombinácie. Všetky budúce informácie, ktoré môžu ovplyvniť reálnu hodnotu nadobudnutého majetku, sú založené na očakávaniach manažmentu v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré budú v budúcnosti prevažovať.

Výsledky analýz oceňovania sa používajú na určenie doby amortizácie a odpisovania hodnôt priradených k špecifickému nehmotnému a hmotnému investičnému majetku.

Pre podnikové kombinácie, ktoré sa vyskytli v roku 2023, došlo k úprave reálnej hodnoty vyplývajúcej z analýzy alokácie kúpnej ceny.

Úpravy reálnej hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	Investičný majetok	Odložená daňová povinnosť	Celkový vplyv na súvahu
Pribinova 40, s. r. o.	4 347	(913)	3 434

V roku 2022 nedošlo k žiadnym podnikovým kombináciám.

(d) Iné odhady

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

- Poznámka 22 – vykazovanie odložených daňových pohľadávok: dostupnosť budúceho zdaniteľného zisku, oproti ktorému možno využiť odpočítateľné dočasné rozdiely a daňové straty prenesené do budúcich období;
- Poznámka 19 – meranie opravnej položky ECL k pohľadávkam z obchodného styku;
- Poznámky 20, 24 a 26 – meranie opravnej položky ECL pre úvery a zálohy, hotovosť a hotovostné ekvivalenty a ostatné pohľadávky; a
- Poznámka 23 – kľúčové predpoklady pri určovaní čistých realizovateľných cien nehnuteľností na obchodovanie a nákladov na dokončenie a predaj nehnuteľností na obchodovanie.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
4. Prevádzkové segmenty
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegment ové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Aktíva									
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	6	899	334	1 904	24	47	3 214	-	3 214
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	22	48	79	481	34 742	5 917	41 289	-	41 289
Investičný majetok	11 442	221 692	228 076	4 806	19 679	1 073	486 768	-	486 768
Investície do spoločných podnikov	-	-	14 503	-	-	-	14 503	-	14 503
Pôžičky a preddavky	42 947	52 158	12 945	1 718	-	468 334	578 102	(474 311)	103 791
Finančné nástroje	-	4 123	-	-	235	4 343	8 701	-	8 701
Zásoby	358 586	52 168	32	187	13 516	657	425 146	2 378	427 524
Pohľadávky z obchodného styku	1 397	9 422	43	65	548	8 570	20 045	4 698	15 347
Ostatné pohľadávky	758	154	78	-	533	1 645	3 168	(1 566)	1 602
Preddavky a ostatné aktíva	4 379	3 672	1 344	29	264	2 534	12 222	(11)	12 211
Daňová pohľadávka bežného obdobia	81	190	-	-	30	-	301	-	301
Odložené daňové pohľadávky	336	-	-	-	349	2 714	3 399	-	3 399
Peniaze a peňažné ekvivalenty	71 959	15 499	389	175	3 828	8 314	100 164	-	100 164
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 359	-	-	-	-	-	3 359	-	3 359
Skupina držaná na predaj	-	-	-	-	-	12 919	12 919	-	12 919
Segmentový majetok celkom	495 272	360 025	257 823	9 365	73 748	517 067	1 713 300	(478 208)	1 235 092

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty				Hotely, maloobchod a cestovný ruch		Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
	Byty	Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel						
Závázky										
Vydané dlhové cenné papiere	165 712	74 516	-	-	10 688	88 831	339 747	-		339 747
Úvery a pôžičky	285 195	235 663	108 648	144	51 443	271 631	952 724	(477 628)		475 096
Závázky z obchodného styku	19 776	11 911	207	184	1 072	4 633	37 783	(4 701)		33 082
Rezervy	-	100	-	-	107	-	207	-		207
Ostatné závázky	59	4 274	22 697	7	345	2 090	29 472	(1 566)		27 906
Výnosy budúcich období a ostatné závázky	123 866	261	11	26	1 053	3 653	128 870	(11)		128 859
Odložená daňová povinnosť	461	4 340	21 343	329	-	505	26 978	-		26 978
Splatná daň z príjmov	3 187	96	1	8	-	740	4 032	-		4 032
Segmentové závázky celkom	598 256	331 161	152 907	698	64 708	372 083	1 519 813	(483 906)		1 035 907

K 31. decembru 2023 predstavuje čistý rozdiel vyplývajúci z eliminácií medzi segmentmi elimináciu rozdielu nerealizovaných strát z predaja majetku v rámci Skupiny.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegment ové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Aktíva									
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	8	899	-	2 128	19	33	3 087	-	3 087
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	45	3 065	61	499	30 637	6 611	40 918	-	40 918
Investičný majetok	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
Pôžičky a preddavky	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 ostatné aktíva	5 868	1 144	22	3	231	3 526	10 794	(12)	10 782
Daňová pohľadávka bežného obdobia	4	-	-	-	-	139	143	-	143
Odložené daňové pohľadávky	1 495	-	-	-	264	3 035	4 794	-	4 794
Peniaze a peňažné ekvivalenty	52 482	11 307	208	142	4 363	38 129	106 631	-	106 631
Obmedzené hotovostné prostriedky	17 565	-	-	-	-	-	17 565	-	17 565
Skupina držaná na predaj	-	210 640	-	-	-	-	210 640	(4)	210 636
Segmentový majetok celkom	653 788	398 045	184 678	9 524	72 931	367 697	1 686 663	(252 071)	1 434 592

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

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

V tisícoch EUR

V tisícoch EUR	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)								
	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	
Závazky									
Vydané dlhové cenné papiere	150 222	29 474	-	-	10 223	104 309	294 228	-	294 228
Úvery a pôžičky	443 310	155 478	31 803	124	49 813	186 970	867 498	(252 922)	614 576
Závazky z obchodného styku	28 280	7 881	58	9	731	3 773	40 732	(2 126)	38 606
Rezervy	-	138	-	-	111	-	249	-	249
Ostatné 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
Odložená daňová povinnosť	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 majetku držaných na predaj	-	115 542	-	-	-	-	115 542	(1 977)	113 565
Segmentové záväzky celkom	734 444	313 515	75 992	596	62 792	303 296	1 490 635	(258 234)	1 232 401

K 31. decembru 2022 predstavuje čistý rozdiel vyplývajúci z eliminácií medzi segmentmi elimináciu rozdielu nerealizovaných strát z predaja majetku v rámci Skupiny.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2023
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
	Byty	Maloobchod	Maloobchod)						
Výnosy z prenájmu	54	7 680	395	145	1 299	1 114	10 687	(392)	10 295
- externé	54	7 288	395	145	1 299	1 114	10 295	-	10 295
- medzi segmentmi	-	392	-	-	-	-	392	(392)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	305 231	834	2	30	12 975	25 761	344 833	(9 500)	335 333
- externé	305 231	815	2	30	12 973	16 282	335 333	-	335 333
- medzi segmentmi	-	19	-	-	2	9 479	9 500	(9 500)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	578	134	122	-	825	1 278	2 937	(25)	2 912
- externé	578	134	122	-	825	1 253	2 912	-	2 912
- medzi segmentmi	-	-	-	-	-	25	25	(25)	-
Zisk z precenenia investičného majetku, v čistom	-	7 505	3 467	-	-	-	10 972	-	10 972
Kurzový zisk / (strata) z prevádzkových činností, netto	-	25	-	-	(15)	30	40	(12)	28
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia, netto	-	-	-	-	2	18	20	-	20
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	(264 266)	-	-	-	-	-	264 266	2 824	267 090
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	2 419	4 705	633	172	2 887	3 752	14 568	646	(13 922)
Odpisy a amortizácia	(24)	(560)	(9)	(242)	(947)	(1 737)	(3 519)	-	(3 519)
Osobné náklady	2	51	-	-	4 191	18 365	22 609	-	22 609
Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty), netto	79	(140)	(12)	-	1	20 638	20 566	2 468	23 034
Ostatné prevádzkové náklady	(17 548)	(7 499)	(469)	(86)	(5 341)	(8 872)	(39 815)	9 267	(30 548)
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	-	-	-	-	(9)	-	9	-	9
Výnosové úroky	532	1 579	240	33	15	14 763	17 162	(12 009)	5 153
Úrokové náklady	(10 804)	(12 866)	(6 734)	(7)	(2 665)	(24 558)	(57 634)	12 012	(45 622)
(Strata) / zisk z finančných nástrojov	-	47	-	-	-	10 421	10 468	(12 262)	(1 794)

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2023 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Kurzový zisk / (strata) z finančných činností, v čistom	354	248	(1)	-	(312)	5 812	6 101	-	6 101
Podiel na strate zo spoločných podnikov	-	-	(947)	-	-	-	(947)	-	(947)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	-	1 019	-	-	-	-	1 019	-	1 019
Strata z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	-	(1 950)	-	-	-	-	1 950	-	1 950
Dane z príjmov	4 672	1 061	675	39	610	(1 305)	(5 714)	-	(5 714)
Výsledok segmentu	7 093	(9 761)	(3 904)	(260)	(640)	21 246	13 774	(12 631)	1 143

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2022
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmento vé eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
	Byty	Maloobchod	Maloobchod)						
Výnosy 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
- medzi segmentmi	233	56	2	-	-	-	291	(291)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	75 629	1 264	2	12	9 936	23 268	110 111	(8 197)	101 914
- externé	75 629	512	2	12	9 936	15 823	101 914	-	101 914
- medzi segmentmi	-	752	-	-	-	7 445	8 197	(8 197)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	299	909	29	-	482	1 819	3 538	(959)	2 579
- externé	299	904	29	-	482	865	2 579	-	2 579
- medzi segmentmi	-	5	-	-	-	954	959	(959)	-
Zisk / (strata) z precenenia / predaja investičného majetku, netto	5 890	(3 219)	16 875	-	2 600	-	22 146	-	22 146
Kurzová strata z prevádzkových činností, netto	(1)	-	-	-	26	202	229	106	335
(Strata) / zisk z predaja nehnutelností, zariadenia a vybavenia, netto	-	-	-	-	43	29	(14)	-	(14)
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	(59 226)	(259)	-	-	-	(207)	(59 692)	-	(59 692)
Prevádzkové náklady na nehnutelnosti	(1 323)	(2 955)	(181)	(29)	(1 488)	(3 934)	(9 910)	1 040	(8 870)
Odpisy a amortizácia	(37)	(304)	(7)	(242)	(867)	(1 588)	(3 045)	-	(3 045)
Osobné náklady	(2)	(51)	(2)	-	(3 260)	(17 208)	(20 523)	-	(20 523)
(Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto	(218)	(40)	-	(4)	4	(2 402)	(2 660)	37	(2 623)
Ostatné prevádzkové náklady	(9 162)	(5 496)	(268)	(108)	(3 950)	(11 165)	(30 149)	8 392	(21 757)
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	-	(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)
Zisk / (strata) z finančných nástrojov	-	87	(67)	-	-	10 204	10 224	-	10 224

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2022 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segment y celkovo	Medzisegmen tové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Kurzová strata z finančných činností, netto	-	-	-	-	-	(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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2023

Tržby segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia zákazníkov a aktíva segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia aktív.

V tisícoch EUR

					JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)	
	Slovensko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Ostatné	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3 201	6	7	-	3 214	-
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	37 003	21	-	4 265	41 289	-
Investičný majetok	326 686	116 791	43 291	-	486 768	-
Krátkodobé preddavky a ostatné aktíva	252	-	-	1 375	1 627	-
Celkom	367 142	116 818	43 298	5 640	532 898	-

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa predovšetkým aktíva z Bermúd.

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Spojené kráľovstvo	Česká republika	Ostatné	Celkom
Výnosy z prenájmu	6 419	3 876	-	-	10 295
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	126 828	200 895	1 063	6 547	335 333
Ostatné prevádzkové výnosy	2 265	137	-	510	2 912
Celkom	135 512	204 908	1 063	7 057	348 540

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa výnosy predovšetkým z Rakúska vo výške 1 187 tisíc EUR a zo Spojených štátov amerických vo výške 1 002 tisíc EUR. V roku 2023 nemá Skupina žiadne výnosy z pokračujúcich transakcií s jediným externým zákazníkom, ktoré by predstavovali 10 % alebo viac výnosov Skupiny.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)****4.6 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2022**

Tržby segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia zákazníkov a aktíva segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia aktív.

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Spojené kráľovstvo	Ostatné	Celkom segmenty	Medziseg- mentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3 087	-	-	3 087	-	3 087
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	37 833	3 036	49	40 918	-	40 918
Investičný majetok	214 379	115 003	-	329 382	-	329 382
Krátkodobé preddavky a ostatné aktíva	4	-	2 896	2 900	-	2 900
Celkom	255 303	118 039	2 945	376 287	-	376 287

V tisícoch EUR

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

Geografická oblasť "Ostatné" zahŕňa príjmy predovšetkým zo Spojených štátov vo výške 543 tisíc EUR. V roku 2022 nemá Skupina žiadne výnosy z pokračujúcich transakcií s jediným externým zákazníkom, ktoré by predstavovali 10 % alebo viac výnosov Skupiny.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****5. Akvizície a odpredaj dcérskych spoločností a spoločných podnikov****Akvizície v 2023***V tisícoch EUR*

	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný výdaj	Podiel Skupiny po akvizícii
Crown I Development GmbH	2. februára 2023	29	(29)	100%
Pribinova 40, s. r. o.	4.4.2023	6 731	(5 211)	100%
JTRE Germany GmbH	26.9.2023	29	(29)	100%
Grisan, s. r. o.	14.9.2023	-	-	100%
Zephyr Partners Ltd and Zephyr Ltd	20.11.2023	-	-	95%
Celkom		6 789	(5 269)	

Vplyv akvizícií v roku 2023

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

V tisícoch EUR

	Poznámka	Grisan, s. r. o.	Pribinova 40, s. r. o.	Ostatné	Celkom
Investičný majetok	17	-	60 124	-	60 124
Preddavky a ostatné aktíva		6 418	467	-	6 885
Ostatné pohľadávky		30	-	-	30
Peniaze a peňažné ekvivalenty		2	14	50	66
Daňová pohľadávka bežného obdobia		-	26	-	26
Úvery a pôžičky	30	(361)	(46 952)	-	(47 313)
Záväzky z obchodného styku		-	(4 924)	-	(4 924)
Ostatné záväzky		(6 418)	(88)	-	(6 506)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		(1)	(4)	-	(5)
Odložená daňová povinnosť	22	-	(913)	-	(913)
Čistý identifikovateľný majetok / (záväzky)		(330)	7 750	50	7 470
Goodwill/(zisk z výhodnej kúpy) pri akvizícii		330	(1 019)	8	(681)
Náklady na akvizíciu		-	6 731	58	6 789
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		-	(5 211)	(58)	(5 269)
Získané peniaze		2	14	50	66
Čistý peňažný výdaj		2	(5 197)	(8)	(5 203)
Zisk / (strata) od akvizície		500	12 465	(332)	12 633
Výnosy od akvizície		-	886	-	886

Ak by Skupina obstarala vyššie uvedené spoločnosti k 1. januáru 2023, zisk Skupiny by bol 387 tisíc EUR a príjmy Skupiny by boli 345 628 tisíc EUR.

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

Predaje v roku 2023

V tisícoch EUR

	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	(Strata) / zisk pri predaji
Pribinova 19, a.s.	23.3.2023	51 606	51 115	349
Landererova 12, s.r.o.	23.5.2023	47 492	43 282	(2 299)
BELIXO LIMITED	24.11.2023	-	-	-
Celkom		99 098	94 397	(1 950)

Vplyv predajov v roku 2023

Predaje týchto spoločností mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

V tisícoch EUR

	Poznámka	Pribinova 19, a.s.	Landererova 12, s.r.o.	Celkom
Investičný majetok		(103 922)	(94 475)	(198 397)
Goodwill a ostatný nehmotný majetok		(7)	-	(7)
Pohľadávky z obchodného styku		(2 244)	(1 284)	(3 528)
Ostatné pohľadávky		-	(1)	(1)
Preddavky a ostatné aktíva		(26)	(75)	(101)
Pôžičky a preddavky		-	(774)	(774)
Peniaze a peňažné ekvivalenty		(1 803)	(5 364)	(7 167)
Úvery a pôžičky	30	43 556	43 118	86 674
Záväzky z obchodného styku		604	757	1 361
Ostatné záväzky		1 015	1 058	2 073
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		488	462	950
Splatná daň z príjmov		8	386	394
Odložená daňová povinnosť		11 565	10 611	22 176
Čistý identifikovateľný majetok		(50 766)	(45 581)	(96 347)
Predajná cena		51 606	47 492	99 098
Náklady na predaj a odškodnenia ako úpravy predajnej ceny		(491)	(4 210)	(4 701)
Zisk / (strata) pri predaji		349	(2 299)	(1 950)
Prijatá odmena, prijatá v hotovosti		51 115	43 282	94 397
Použitá hotovosť		(1 803)	(5 364)	(7 167)
Čistý peňažný príjem		49 312	37 918	87 230

Spoločnosti Pribinova 19, a.s. a Landererova 12, s.r.o. boli k 31. decembru 2022 zahrnuté do skupiny určených na predaj, pozri poznámku 27.

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

Predaje v roku 2022

V tisícoch EUR

	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	Zisk pri predaji
CZ Slovakia HK Limited	31.5.2022	10 466	10 466	1 975
Klingerka, s. r. o.		13 417	13 417	2 208
Celkom		23 883	23 883	4 183

Vplyv predajov v roku 2022

Predaje týchto spoločností mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Klingerka, s. r. o.	CZ Slovakia HK Limited	Celkom
Investičný majetok	17	(36 528)	-	(36 528)
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie		(57)	-	(57)
Investície do spoločných podnikov		-	(8 491)	(8 491)
Pohľadávky z obchodného styku		(750)	-	(750)
Ostatné pohľadávky		(64)	-	(64)
Preddavky a ostatné aktíva		(78)	-	(78)
Peniaze a peňažné ekvivalenty		(2 943)	-	(2 943)
Úvery a pôžičky	30	25 668	-	25 668
Záväzky z obchodného styku		402	-	402
Ostatné záväzky		128	-	128
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		149	-	149
Odložená daňová povinnosť	22	2 864	-	2 864
Čistý identifikovateľný majetok		(11 209)	(8 491)	(19 700)
Predajná cena		13 417	10 466	23 883
Zisk pri predaji		2 208	1 975	4 183
Prijatá odmena, prijatá v hotovosti		13 417	10 466	23 883
Použitá hotovosť		(2 943)	-	(2 943)
Čistý peňažný príjem		10 474	10 466	20 940

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****6. Výnosy z prenájmu**

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Nájom z investičných nehnuteľností	9 717	12 935
Nájom z ostatných nehnuteľností	578	1 222
Celkom	10 295	14 157

Za rok končiaci 31. decembra 2023 je najvýznamnejšia suma z nájomného z investičných nehnuteľností vo výške 3 876 tisíc EUR, ktorá pochádza z prenájmu kancelárskej budovy TRIPTYCH OFFICES LTD nachádzajúcej sa v Londýne, Spojené kráľovstvo.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli najvýznamnejšie sumy z prenájmu investičných nehnuteľností vo výške 5 621 tis. EUR z prenájmu kancelárskej budovy Pribinova 19 a 3 883 tis. EUR z prenájmu kancelárskej budovy Landererova 12, obidve v Bratislave.

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	304 339	75 944
Výnosy z hotelov	12 964	9 935
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	9 775	9 342
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	7 138	6 642
Iné príjmy	1 117	51
Celkom	335 333	101 914

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)

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

Za rok končiaci sa **31. decembra 2023**

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod od a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmen- tové eliminácie	Celkom
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	304 339	-	-	-	-	-	304 339	-	304 339
Výnosy z hotelov	-	-	-	-	12 966	-	12 966	(2)	12 964
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	-	11	2	-	-	10 557	10 570	(795)	9 775
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	892	18	-	-	-	14 931	15 841	(8 703)	7 138
Iné príjmy	-	805	-	30	9	273	1 117	-	1 117
Celkom	305 231	834	2	30	12 975	25 761	344 833	(9 500)	335 333

Za rok končiaci sa **31. decembra 2022**

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod od a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmen- tové eliminácie	Celkom
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	75 441	503	-	-	-	-	75 944	-	75 944
Výnosy z hotelov	-	-	-	-	9 936	-	9 936	(1)	9 935
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	-	733	2	-	-	9 601	10 336	(994)	9 342
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	188	19	-	-	-	13 637	13 844	(7 202)	6 642
Iné príjmy	-	9	-	12	-	30	51	-	51
Celkom	75 629	1 264	2	12	9 936	23 268	110 111	(8 197)	101 914

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)**

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Pohľadávky, ktoré sú zahrnuté v pohľadávkach z obchodného styku	19	11 481	5 932
Zmluvné aktíva	26	764	173
Závázky zo zmlúv – byty	33	116 264	(108 172)
Závázky zo zmlúv – ostatné	33	(118)	(103)
Celkom		104 137	102 170

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 sa zmluvné aktíva týkajú práv Skupiny na odmenu za vykonanú, ale zatiaľ nezaplatenú prácu k dátumu vykazovania (zádržné). Zmluvné aktíva sa prevedú na pohľadávky, keď sa práva stanú nepodmienenými.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 boli výnosy vo výške 58 273 tis. EUR vykázané vo výsledku hospodárenia, ktorý bol zahrnutý v zmluvných záväzkoch na začiatku obdobia (2022: 19 544 tisíc EUR).

(ii) Pre informácie o povahe a načasovaní plnenia záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv so zákazníkmi vrátane významných platobných podmienok pozri poznámku 2 (r).

(iii) Nasledujúca tabuľka obsahuje zmluvné výnosy, ktoré sa majú v budúcnosti vykázať v súvislosti s plnením záväzkov, ktoré nie sú splnené (alebo sú splnené čiastočne) k dátumu vykazovania.

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2025	2026	2027	Neskôr ako 2027
Nehnuteľnosti na obchodovanie	286 423	184 009	-	-	-
Služby developera	606	-	-	-	-
	287 029	184 009	-	-	-

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

Neposkytujú sa žiadne informácie o zostávajúcich povinnostiach k 31. decembru 2023, ktoré majú pôvodne očakávané trvanie jeden rok alebo menej, tak ako to umožňuje IFRS 15.

8. Ostatné prevádzkové výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Prijaté vládne dotácie	733	406
Zisk z postúpenia pohľadávok	290	43
Odškodnenie od poisťovní	38	91
Pokuty	13	788
Zisk z ukončenia nájmu	-	39
Ostatné výnosy	1 838	1 212
Celkom	2 912	2 579

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****9. Náklady na predaj majetku na obchodovanie**

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	(267 090)	(59 692)
Celkom	(267 090)	(59 692)

Za rok končiaci 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 náklady na predaj nehnuteľností na obchodovanie zahŕňajú hlavne náklady z predaja bytov a parkovacích miest.

10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	(5 120)	(3 117)
Opravy a náklady na údržbu	(3 387)	(3 052)
Energie	(3 373)	(2 047)
Poplatky a provízie	(930)	(64)
Náklady na poistenie	(659)	(517)
Administratívne náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	(18)	(62)
Ostatné	(435)	(11)
Celkom	(13 922)	(8 870)

11. (Strata) / zisk z finančných nástrojov, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
(Strata) (zisk) z menových derivátov	(1 743)	10 204
Strata z ostatných finančných nástrojov	(98)	(68)
Zisk z úrokových derivátov	47	88
	(1 794)	10 224

Za rok končiaci 31. decembra 2023 sa strata z menových derivátov vo výške 1 743 tisíc EUR (2022: zisk vo výške 10 204 tisíc EUR) týka menových forwardov v Skupinovej entity JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytna úvery v mene GBP spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD, pozri tiež poznámku 21 a poznámku 32.

12. Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty), netto

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty) pôžičiek a preddavkov, netto	20	23 144	(2 339)
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a iných aktív a zásob, netto		(110)	(284)
Celkom		23 034	(2 623)

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****13. Osobné náklady**

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Platy a mzdy	(17 662)	(15 707)
Povinné príspevky na sociálne zabezpečenie	(4 647)	(4 439)
Ostatné sociálne výdavky	(288)	(365)
Odmena riaditeľa	(12)	(12)
Celkom	(22 609)	(20 523)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 je priemerný počet zamestnancov 496 (2022: 479), z ktorých riadiaci pracovníci tvoria 25 (2022: 29).

14. Ostatné prevádzkové výdavky

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Provízie, sprostredkovateľské a iné poradenské poplatky	(16 806)	(5 555)
Výdavky na reklamu	(3 224)	(1 695)
Spotreba materiálu	(2 316)	(1 956)
Náklady na audit, daň a účtovné služby	(1 859)	(1 340)
Výdavky na hotelové služby	(965)	(597)
Outsourcing, právne a správne poplatky	(880)	(445)
Náklady na lízing	(767)	(1 177)
Cestovné výdavky	(695)	(917)
Ostatné dane a poplatky	(471)	(426)
Náklady na IT	(353)	(283)
Bezpečnostné služby	(224)	(225)
Náklady na komunikáciu	(114)	(136)
Školenie, kurzy a konferencie	(114)	(99)
Dary	(103)	(20)
Opravy a údržba automobilov	(89)	(112)
Náklady na predaný tovar a stavebné zmluvy	(13)	(89)
Pokuty	(4)	(5 651)
Ostatné prevádzkové náklady	(1 560)	(1 042)
Celkom	(30 557)	(21 765)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sa hlavná časť položky provízie, sprostredkovateľských a iných konzultačných poplatkov týka poplatkov obchodným zástupcom v súvislosti s predajom bytov v Londýne vo výške 4 855 tis. EUR.

Audítorské spoločnosti KPMG Limited, KPMG Slovensko spol. s r.o., LUCA PARTNER, s.r.o., Morison Patsalides, Johaness Partner s.r.o, KPSA Cyprus a EURO-Trend Audit, a.s., AZETS AUDIT SERVICES LIMITED sú poverené Skupinou vykonaním auditu individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny za rok končiaci 31. decembra 2023. KPMG Limited a KPMG Slovensko spol. s r.o. sú poverené Spoločnosťou vykonaním auditu konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti ku dňu a za rok končiaci sa 31. decembra 2023. Náklady na tieto služby sú vo výške 757 tis. EUR (2022: 434 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú náklady na ostatné služby poskytované audítorskými firmami vo výške 4 tis. EUR (2022: 2 tisíc EUR).

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****14. Ostatné prevádzkové náklady (pokračovanie)**

Podrobnosti o audítorských poplatkoch za rok končiaci 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022:

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
KPMG Limited	(407)	(372)
AZETS AUDIT SERVICES LIMITED	(204)	-
KPMG Slovensko spol. s r. o.	(107)	-
LUCA PARTNER, s.r.o.	(9)	(18)
BDO Audit, spol. s r.o.	-	(15)
Ostatné	(30)	(29)
Celkom	(757)	(434)

Analýza Ostatných prevádzkových výdavkov podľa segmentov sa nachádza v Poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

15. Dane z príjmu

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Krátkodobé daňové náklady		
Bežný rok	(4 384)	(3 928)
Úpravy predchádzajúcich rokov	20	(197)
Zrážková daň z úrokov	(45)	(6)
	(4 409)	(4 131)
Odložené daňové náklady		
Vznik dočasných rozdielov	(1 316)	(3 276)
Zmena v daňovej sadzbe	11	-
Celková výdavok na daň z príjmu	(5 714)	(7 407)

Odložená daň sa vypočítava použitím súčasných stanovených daňových sadzieb, ktoré sa očakávajú pri realizácii majetku alebo vyrovnaní záväzku. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Cypre je 12,5%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Slovensku je 21%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Českej republike je 19%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Holandsku je 25% (resp. 16,5% zo zdaniteľného príjmu do 200 tis. EUR). Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Spojenom kráľovstve je 25% od roku 2023 (2022: 19%). Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Nemecku je 15%.

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

Konsolidovaná daň z príjmov z ostatného komplexného výsledku za roky končiace sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	2023			2022		
	Pred zdanením	Daňová úľava	Bez dane	Pred zdanením	Daňová úľava	Bez dane
Zabezpečenie peňažných tokov	234	-	234	57	-	57
Kurzové rozdiely pri konverzii	(1 293)	-	(1 293)	2 527	-	2 527
Ostatné súčasti komplexného výsledku	(1 059)	-	(1 059)	2 584	-	2 584

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****15. Dane z príjmu (pokračovanie)***Zosúladenie efektívnej sadzby dane*

<i>V tisícoch EUR</i>	2023		2022	
	%		%	
Zisk pred zdanením		6 857		10 911
Daň s použitím domácej daňovej sadzby Spoločnosti	12,50%	857	12,50%	1 364
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	13,74%	942	22,04%	2 405
Neodpočítateľné výdavky	192,71%	13 214	36,94%	4 030
Nezdaniteľný príjem	(26,12%)	(1 791)	(33,06%)	(3 607)
Daň zrazená z úrokov	0,66%	45	0,05%	6
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát	(97,58%)	(6 691)	(1,70%)	(185)
Straty bežného roka, pre ktoré nebola vykázaná žiadna odložená daňová pohľadávka	42,23%	2 896	40,89%	4 462
Exspirácia daňových strát, za ktoré bola vykázaná odložená daňová pohľadávka	-	-	0,03%	3
Vplyv rozdielneho % použitého na odloženie daň a lokálneho %	19,63%	1 346		
Úprava bežného roka pre odloženie daňových pohľadávok /záväzkov vykázaných v predchádzajúcom období	(57,17%)	(3 920)	-	-
Zmena dočasných rozdielov, pre ktoré nebola zaúčtovaná žiadna odložená daňová pohľadávka	(16,81%)	(1 153)	(11,62%)	(1 268)
Úpravy predchádzajúceho roku	(0,29%)	(20)	1,81%	(197)
Zmena v daňovej sadzbe	(0,15%)	(11)		
Celkom	83,35%	5 714	67,88%	7 407

Pozri tiež poznámku 22 – Pohľadávky a záväzky z odloženej dane.

16. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie

V tisícoch EUR

	Poznámka	Pozemky a budovy	Zariadenie, inventár a vybavenie	Ostatné	Celkom
Náklady					
Stav k 1. januáru 2022		46 578	8 123	315	55 016
Účinky pohybov devízových kurzov		-	(257)	-	(257)
Prírastky		72	2 643	18	2 733
Úbytky		(1 048)	(1 364)	-	(2 412)
Úprava nájomných zmlúv	36	177	98	-	275
Stav k 31. decembru 2022		45 779	9 243	333	55 355
Stav k 1. januáru 2023		45 779	9 243	333	55 355
Účinky pohybov devízových kurzov		-	95	(93)	2
Prírastky		224	1 369	306	1 899
Úbytky		(58)	(5 268)	-	(5 326)
Úprava nájomných zmlúv	36	438	-	-	438
Prenosy zo zásob		-	-	4 017	4 017
Stav k 31. decembru 2023		46 383	5 439	4 563	56 385
Odpisy					
Stav k 1. januáru 2022		(8 678)	(3 832)	-	(12 510)
Účinky pohybov devízových kurzov		-	96	-	96
Odpisy		(2 040)	(755)	(5)	(2 800)
Úbytky		639	138	-	777
Stav k 31. decembru 2022		(10 079)	(4 353)	(5)	(14 437)
Stav k 1. januáru 2023		(10 079)	(4 353)	(5)	(14 437)
Účinky pohybov devízových kurzov		-	(35)	-	(35)
Odpisy		(1 916)	(1 352)	(5)	(3 273)
Úbytky		43	2 606	-	2 649
Stav k 31. decembru 2023		(11 952)	(3 134)	(10)	(15 096)
Účtovné hodnoty					
Stav k 1. januáru 2022		37 900	4 291	315	42 506
Stav k 31. decembru 2022		35 700	4 890	328	40 918
Stav k 1. januáru 2023		35 700	4 890	328	40 918
Stav k 31. decembru 2023		34 431	2 305	4 553	41 289

Majetok s užívacím právom

Položka Nehnuteľností, zariadenia a vybavenie zahŕňa aj položky majetku s právom na používanie. Informácie o majetku s právom na používanie nájdete v poznámke 36 – Lízingy.

16. Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie (pokračovanie)

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

Zníženie hodnoty

K 31. decembru 2023 sú akumulované zníženia hodnoty nehnuteľností, zariadení a vybavenia vo výške 2 283 tis. EUR (2022: 2 283 tisíc EUR).

Poistenie

Skupina poistila nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie pred prírodnými katastrofami, krádežami, vandalizmom a uzatvorila poistenie áut proti nehodám.

K 31. decembru 2023 predstavuje celková hodnota poistenej sumy nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 47 315 tis. EUR (2022: 47 365 tisíc EUR).

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
17. Investičný majetok
V tisícoch EUR

		SK Pozn Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Vo výstavbe Londýn	UK Kancelárie a maloobchod	DE Vo výstavbe	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2023		-	188 537	3 960	10 502	104 501	-	19 679	2 203	329 382
Účinky pohybov devízových kurzov		-	-	-	8	2 367	-	-	-	2 375
Prírastky		10 819	21 423	217	9 194	-	43 291	-	-	84 944
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	5	60 124	-	-	-	-	-	-	-	60 124
Prevody v rámci investičných nehnuteľností		-	-	-	(10 502)	10 502	-	-	-	-
Prenosy do zásob		-	(537)	(565)	-	-	-	-	-	(1 102)
Náklady na pôžičky		-	-	81	-	-	-	-	-	81
Úprava skutočnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát		15 565	5 180	-	-	(9 773)	-	-	-	10 972
Stav k 31. decembru 2023		86 508	214 603	3 693	9 202	107 589	43 291	19 679	2 203	486 768
<i>V tisícoch EUR</i>										
		SK ancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Vo výstavbe Londýn	UK Kancelárie a maloobchod	DE Vo výstavbe	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2022		223 853	186 322	3 814	108 583	-	-	30 280	2 203	555 055
Účinky pohybov devízových kurzov		-	-	-	(2 011)	(4 089)	-	997	-	(5 103)
Prírastky		4 304	1 111	57	6 062	-	-	-	-	11 534
Predaje dcérskych spoločností	5	(36 528)	-	-	-	-	-	-	-	(36 528)
Prevody v rámci investičných nehnuteľností		-	-	-	(119 663)	119 663	-	-	-	-
Prenosy (do) / zo zásob		-	(15 771)	-	4 622	-	-	(14 198)	-	(25 347)
Prevody na skupiny držanú na predaj	28	(198 397)	-	-	-	-	-	-	-	(198 397)
Náklady na pôžičky		-	-	89	7 019	-	-	-	-	7 108
Úprava skutočnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát		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

17. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)

Investičné nehnuteľnosti Skupiny sú ocenené reálnou hodnotou. Postup oceňovania je podrobne opísaný v Poznámke 3 a) - Kľúčové účtovné odhady a predpoklady.

Za roky končiace sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 sú pre nehnuteľnosti v kategóriách SK vo výstavbe a UK Vo výstavbe Londýn náklady na prijaté úvery a pôžičky spôsobilé na kapitalizáciu skutočnými nákladmi na prijaté pôžičky, ktoré vznikli pri týchto pôžičkách počas obdobia, pretože subjekty Skupiny si požičiavajú finančné prostriedky osobitne na účely získania kvalifikovateľného aktíva.

Za rok končiaci 31. decembra 2023 sa úrokové sadzby z úverov pohybovali od 5,37 % (2023: od 3,1% do 14%).

Skupina má zmluvné záväzky na rozvoj investičných nehnuteľností. Informácie o zmluvných kapitálových prísľuboch a tiež o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, cenné papiere a finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

Zabezpečenie

V nasledujúcej tabuľke je uvedený investičný majetok, ktorý je predmetom záložného práva na zabezpečenie záväzkov Skupiny a tretích strán:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Úvery a pôžičky Skupiny		297 410	237 672
Úvery a pôžičky tretích strán		2 550	2 550
Záväzky Skupiny z obchodného styku		33 621	33 621
Celkom	35	333 581	273 843

Poistenie

Skupina poistila investičné nehnuteľnosti proti prírodným katastrofám a má stavebné poistenie. K 31. decembru 2023 predstavuje celková hodnota poistenej sumy investičných nehnuteľností vo výške 172 809 tis. EUR (2022: 128 675 tisíc EUR).

Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností	6	9 717	12 935
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka priniesli výnosy z prenájmu		(4 315)	(2 104)
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka nepriniesli výnosy z prenájmu		(16)	(9)
Úpravy reálnej hodnoty	3	10 972	21 060
Zisk z predaja investičného majetku		-	1 086
Celkom		16 358	32 968

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****18. Investície do spoločných podnikov**

Skupina má nasledujúce investície v spoločných podnikoch

<i>V tisícoch EUR</i>	Krajina	Podiel Skupiny		Účtovná hodnota	
		31. december	31. december	31. december	31. december
		2023	2022	2023	2022
Spoločné podniky					
TESAKO a. s.	Slovenská republika	50%	50%	14 503	15 376
WOAL s. r. o.	Slovenská republika	50%	50%	-	74
Celkom				14 503	15 450

Obidva spoločné podniky vlastní pozemky v Bratislave, Slovenskej republike, ktoré sú určené na budúcu výstavbu nehnuteľností.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 je podiel Skupiny na stratách z vyššie uvedených spoločných podnikov vo výške 947 tis. EUR (2022: strata vo výške 1 661 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 predstavuje neuznaná strata zo spoločných podnikov sumu 3 767 tis. EUR (2022: 0 tisíc EUR).

Informácie o prísľuboch a podmienených záväzkoch týkajúcich sa spoločných podnikov sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísľuby a podmienené záväzky.

Súhrnné finančné informácie pre spoločné podniky sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Tabuľka tiež zosúladuje súhrnné finančné informácie s účtovnou hodnotou podielu Skupiny na spoločných podnikoch.

31. decembra 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	TESAKO	WOAL
	a. s.	s. r. o.
Dlhodobý majetok	81 498	24 990
Obežný majetok	1 026	349
<i>Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach</i>	92	42
Dlhodobé záväzky	60 132	32 698
<i>Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	59 140	26 637
Krátkodobé záväzky	143	174
Čisté aktíva (100%)	22 249	(7 533)
Podiel Skupiny na čistých aktívach	11 125	(3 767)
Goodwill	3 378	-
Nereportované straty	-	3 767
Účtovná hodnota podielu v spoločných podnikoch	14 503	-
Výnosy	122	-
Odpisy a amortizácia	(153)	-
Úrokové náklady	(1 599)	(1 240)
Dane z príjmov	62	238
Ostatné	(178)	(6 679)
Strata a celkový komplexný zisk (100%)	(1 746)	(7 681)
Podiel Skupiny na strate a celkovom komplexnom výsledku	(873)	(3 841)
Nereportované straty	-	3 767
Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku hospodárenia, berúc do úvahy nereportované straty	(873)	(74)

18. Investície do spoločných podnikov (pokračovanie)

31. decembra 2022

V tisícoch EUR

	TESAKO a. s.	WOAL s. r. o.
Dlhodobý majetok	81 646	24 990
Obežný majetok	992	316
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach	72	-
Dlhodobé záväzky	36 916	1 886
Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	36 916	1 886
Krátkodobé záväzky	21 727	23 273
Krátkodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	20 687	23 228
Čisté aktíva (100%)	23 995	147
Podiel Skupiny na čistých aktívach	11 998	74
Goodwill	3 378	-
Účtovná hodnota podielu v spoločných podnikoch	15 376	74
Výnosy	144	-
Odpisy a amortizácia	(153)	-
Úrokové náklady	(1 708)	(827)
Dane z príjmov	32	292
Ostatné	(88)	(1 012)
Strata a celkový komplexný zisk (100%)	(1 773)	(1 547)
Podiel Skupiny na strate a celkovom komplexnom výsledku	(887)	(774)

19. Pohľadávky z obchodného styku

V tisícoch EUR

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Pohľadávky z obchodného styku	11 196	6 339
Príjmy z prenájmu budúcich období	3 758	1 075
Pohľadávky z operatívnych lízingov	111	144
Príjmy budúcich období – iné	775	158
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	(490)	(565)
Zníženie hodnoty pohľadávok z operatívnych lízingov	(3)	(14)
Celkom	15 347	7 137
Bežné	15 347	6 607
Dlhodobé	-	530
Celkom	15 347	7 137

Viac informácií o analýze rizika nájdete v poznámke 37 - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné príslužby a nepredvídané skutočnosti

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****19. Pohľadávky z obchodného styku (pokračovanie)***Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku*

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Stav k 1. januáru	579	342
Navýšenie	130	269
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	(14)
Uvoľnenie	(193)	(5)
Použitie	(23)	(13)
Stav k 31. decembru	493	579

20. Pôžičky a preddavky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Úvery a zálohové platby poskytnuté tretím stranám	106 078	118 872
Pôžičky a preddavky poskytnuté spriaznenej strane	29 668	23 290
Pohľadávky z finančných lízingov	5 444	6 285
Zníženie hodnoty pôžičiek a zálohových platieb tretím stranám - fáza 3	(37 399)	(53 764)
Celkom	103 791	94 683
<i>Bežné</i>	25 386	29 125
<i>Dlhodobé</i>	78 405	65 558
Celkom	103 791	94 683

Skupina používa voľné peňažné prostriedky na poskytnutie úverov a zálohových platieb.

K 31. decembru 2023 je vážená priemerná úroková sadzba z pôžičiek a zálohových platieb vo výške 4,37% p.a. (2022: 4,70% p.a.).

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 neboli za poskytnuté pôžičky a preddavky nadobudnuté žiadne cenné papiere.

K 31. decembru 2023 sa pohľadávka z finančného lízingu vo výške 5 444 tis. EUR (2022: 6 285 tis. EUR) týka podnájomných zmlúv Skupiny, pozri tiež poznámku 2 q) a poznámku 36 pre tabuľku pohybov pohľadávok z nájmu.

Viac informácií o splatnostiach nájdete v poznámke 37 (i) - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Poskytnuté zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Stav k 1. januáru	53 764	51 425
Navýšenie	3 202	2 969
Uvoľnenie	(26 346)	(630)
Úpravy (korekcia úroku na čistú hodnotu pre fázu 3)	6 779	-
Stav k 31. decembru	37 399	53 764

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****21. Finančné nástroje**

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

K 31. decembru 2023 predstavuje suma 4 337 tisíc EUR menové forwardy v Skupinovej entite JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytla úvery v GBP mene spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD. K 31. decembru 2022 viedli menové forwardy k záväzku vykázanému v rámci ostatných záväzkov, pozri aj poznámku 11 a poznámku 32.

K 31. decembru 2023 sa opcie na akcie týkajú práva na nákup akcií spoločnosti.

Viac informácií o analýze rizika nájdete v poznámke 37 - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné príslušby a nepredvídané skutočnosti

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane

Odložené daňové pohľadávky a záväzky boli vykázané nasledovne:

<i>V tisícoch EUR</i>	Aktíva		Záväzky		Netto	
	31. december 2023	2022	31. december 2023	2022	31. december 2023	2022
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	1 015	1 007	(2 242)	(2 596)	(1 227)	(1 589)
Nehmotný majetok	-	-	(329)	(376)	(329)	(376)
Investičný majetok	-	60	(29 842)	(25 416)	(29 842)	(25 356)
Zásoby	334	1 124	(694)	(201)	(360)	(923)
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 639	2 963	-	-	2 639	2 963
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	-	-	(17)	(204)	(17)	(204)
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	2 238	2 599	-	-	2 238	2 599
Daňové straty	4 979	1 471	-	-	4 979	1 471
Ostatné položky	475	338	(2 135)	(2 192)	(1 660)	(1 854)
	11 681	9 562	(35 259)	(30 985)	(23 579)	(21 423)
Zápočet	(8 281)	(4 768)	8 281	4 768	-	-
Celkom	3 339	4 794	(26 978)	(26 217)	(23 579)	(21 423)

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

<i>V tisícoch EUR</i>	Stav k 1. januáru 2023	Vykázané v (strate) / zisku *	Rezervy kurzových rozdielov pri konverzii	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Stav k 31. decembru 2023
Poznámka		15		5	
Odložené daňové pohľadávky					
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	1 007	8	-	-	1 015
Investičný majetok	60	60	-	-	-
Zásoby	1 124	(808)	18	-	334
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 963	(324)	-	-	2 639
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	2 599	(361)	-	-	2 238
Daňové straty	1 471	3 505	3	-	4 979
Ostatné položky	338	137	-	-	475
Odložená daňová povinnosť					
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	(2 596)	354	-	-	(2 242)
Nehmotný majetok	(376)	47	-	(913)	(329)
Investičný majetok	(25 416)	(3 448)	(65)	-	(29 842)
Zásoby	(201)	(493)	-	-	(694)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	(204)	(191)	(4)	-	(17)
Ostatné položky	(2 192)	57	-	-	(2 135)
Celkom	(21 423)	(1 195)	(48)	(913)	(23 579)

*Nezahrňa pohyb odložených daní spoločností uvedených ako skupina na predaj.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pohyb odložených daní vykázaných vo výkaze ziskov a strát v súvislosti so spoločnosťami vykázanými ako skupina na predaj predstavuje 110 tis. EUR.

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

<i>V tisícoch EUR</i>	Stav k 1. januáru 2022	Vykázané v zisku / (strate)	Rezervy kurzových rozdielov pri konverzii	Prevody na skupiny držanú na predaj	Predaj dcérskych spoločností	Stav k 31. decembru 2022
Poznámka		15		27	5	
Odložené daňové pohľadávky						
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	170	837	-	-	-	1 007
Investičný majetok	80	7	-	(27)	-	60
Zásoby	98	1 063	(37)	-	-	1 124
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 963	-	-	-	-	2 963
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	618	2 135	-	(154)	-	2 599
Daňové straty	1 108	430	-	(67)	-	1 471
Ostatné položky	243	107	-	(12)	-	338
Odložená daňová povinnosť						
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	(593)	(2 157)	-	154	-	(2 596)
Nehmotný majetok	(424)	48	-	-	-	(376)
Investičný majetok	(44 478)	(5 611)	185	21 734	2 754	(25 416)
Zásoby	(277)	76	-	-	-	(201)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	(306)	(287)	8	271	110	(204)
Ostatné položky	(2 435)	76	(1)	168	-	(2 192)
Celkom	(43 233)	(3 276)	155	22 067	2 864	(21 423)

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)**Nevykázané pohľadávky z odloženej dane**

Odložené daňové pohľadávky neboli vykázané v nasledujúcich položkách (daňový základ):

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Prenesené daňové straty	36 746	62 743
Straty zo zníženia hodnoty	8 190	31 782
Ostatné dočasné rozdiely	3 987	2 389
Celkom	48 923	96 914

Významné daňové straty a opravné položky k úverom a preddavkom vznikajú v rámci subjektov skupiny, ktoré nevlastnia investičný majetok, a preto tieto skupinové entity nezaznamenávajú významné dočasné rozdiely, ktoré by viedli k vzniku odloženej daňovej povinnosti, ktorú by bolo možné kompenzovať týmito daňovými stratami a opravnými položkami. Okrem toho niektoré subjekty skupiny, ktoré zaznamenali daňové straty, vlastnia iba investičný majetok – pozemky, ktoré budú developované, a súvisiace zdaniteľné zisky sa očakávajú neskôr, ako vyprší platnosť týchto daňových strát.

Daňové straty vzniknuté na Slovensku pred 1. januárom 2020 môžu byť odpisované v najbližších štyroch rokoch v rovnakej sume. Daňové straty vzniknuté na Slovensku po 1. januári 2020 je možné odpisovať počas piatich rokov do výšky 50% zo základu dane. Daňové straty, ktoré vznikli v Českej republike a na Cypre vypršia počas obdobia piatich rokov. Daňové straty vzniknuté v Holandsku od roku 2019 možno preniesť takto: jeden rok späť a šesť rokov dopredu; najskôr späť a potom dopredu, pričom stratu možno preniesť na zisk (zisky). V Spojenom kráľovstve sa daňové straty z obchodovania s nehnuteľnosťami môžu vo všeobecnosti prenášať do budúcich účtovných období a môžu sa uplatňovať na celkové zisky, pokiaľ obchodovanie pokračuje.

Odhad uplynutia daňových strát je nasledovný:

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2025	2026	2027	2028 a neskôr
Daňové straty	10	6 504	3 920	5 664	42 015

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

23. Zásoby

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Nehnutelnosti na obchodovanie vo výstavbe	426 546	580 862
Dokončené tovary a výrobky	839	3 316
Surové materiály	139	140
Celkom	427 524	584 318

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****23. Zásoby (pokračovanie)**

K 31. decembru 2023 sú nehnuteľnosti na obchodovanie vo výstavbe vo výške 162 598 tisíc EUR (2022: 325 837 tisíc EUR) developované v Spojenom kráľovstve v GBP mene.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú kapitalizované náklady na pôžičky vo výške 24 107 tisíc EUR. (2022: 28 484 tisíc EUR).

Informácie o nákladoch na predané zásoby nájdete v poznámke 9 – Náklady na predané nehnuteľnosti na obchodovanie.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

24. Peniaze a peňažné ekvivalenty a obmedzené peňažné prostriedky

V tisícoch EUR

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Bežné účty v bankách	88 158	87 664
Termínované vklady v bankách -pôvodná splatnosť menej ako 3 mesiace	11 054	9 629
Termínované vklady v bankách -pôvodná splatnosť menej ako 24 hodín	-	6 930
Bežné účty v bankách – klientske účty	835	2 314
Hotovosť	117	94
Peniaze a peňažné ekvivalenty spolu	100 164	106 631
Obmedzené bankové účty	3 359	17 565
Celková obmedzená hotovosť	3 359	17 565
Peniaze a peňažné ekvivalenty a obmedzené peňažné prostriedky spolu	103 523	124 196

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 predstavujú bežné účty v bankách - klientske účty hotovosť na bankových účtoch na účely správy nehnuteľností, ktoré nie sú k dispozícii Skupine.

K 31. decembru 2023 predstavujú obmedzené bankové účty vo výške 3 359 tis. EUR (2022: 17 565 tisíc EUR) vklady prijaté za byty na účte, s ktorými spoločnosť Park Side London nemôže disponovať.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

25. Preddavky a ostatné aktíva

V tisícoch EUR

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Preddavky	5 525	6 606
DPH pohľadávky	4 252	1 604
Preddavky a ostatné odložené platby	2 236	2 533
Pohľadávky od zamestnancov	198	39
Celkom	12 211	10 782
Bežné	10 584	7 882
Dlhodobé	1 627	2 900
Celkom	12 211	10 782

25. Preddavky a ostatné aktíva (pokračovanie)**Zabezpečenie**

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné príslužby a nepredvídané skutočnosti

26. Ostatné pohľadávky

V tisícoch EUR

	31. decembra 2023	31. december 2022
Ostatné pohľadávky	913	673
Zmluvné aktíva	764	173
Kúpené pohľadávky	2	8
Zníženie hodnoty ostatných pohľadávok	(77)	(33)
Celkom	1 602	821
<i>Bežné</i>	1 452	671
<i>Dlhodobé</i>	150	150
Celkom	1 602	821

Viac informácií o analýze rizika nájdete v poznámke 37 - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 35 – Záložné práva, finančné príslužby a nepredvídané skutočnosti

27. Skupina držaná na predaj

Podrobná štruktúra aktív a pasív držaných na predaj k 31. decembru 2022 bola nasledovná:

<i>V tisícoch EUR</i>		Pribinova 19, s.r.o. Kancelárie & Maloobchod	Landererova 12, s.r.o. Kancelárie & Maloobchod	Celkom
<i>Segment</i>	Poznámka			
Nehmotný majetok		7	-	7
Investičný majetok	17	103 922	94 475	198 397
Pôžičky a preddavky	36	-	735	735
Pohľadávky z obchodného styku		2 565	1 643	4 208
Peniaze a peňažné ekvivalenty		2 596	4 636	7 232
Ostatné pohľadávky		5	1	6
Preddavky a ostatné aktíva		22	29	51
Aktíva držané na predaj		109 117	101 519	210 636
Úvery a pôžičky	30	43 558	43 317	86 875
Závazky z obchodného styku		432	676	1 108
Ostatné záväzky		721	-	721
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		531	2 003	2 534
Splatná daň z príjmov		65	195	260
Odložená daňová povinnosť	22	11 485	10 582	22 067
Závazky držané na predaj		56 792	56 773	113 565

27. Skupina držaná na predaj (pokračovanie)

K 31. decembru 2022 neexistovali žiadne kumulatívne výnosy ani náklady vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku v súvislosti so skupinou držanou na predaj.

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

spoločnosti Pribinova 19, s.r.o. a Landererova 12, s.r.o. boli počas roka 2023 predané, pozri tiež pozri tiež poznámku 5.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

28. Vlastné imanie**Základné imanie**

K 31. decembru 2023 je autorizované, emitované a úplne splatené základné imanie pozostávajúce z 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 10 500 prioritných akcií s neumožnenou spätnou kúpou Triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR každej akcie (2022: 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 10 500 prioritných akcií s neumožnenou spätnou kúpou Triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR každej akcie).

Preferenčné akcie triedy A nenesú žiadne hlasovacie práva a majú len právo na 90% všetkých dividend vykázaných Spoločnosťou a / alebo nárok na 90% všetkých dividend vykázaných a určených na rozdelenie akcionárom valným zhromaždením akcionárov to 28. mája 2021. Od 28. mája 2021 nemajú prioritné akcie triedy A žiadne hlasovacie práva a majú iba právo na výplatu dividend vyhlásených Spoločnosťou, ktoré podliehajú schváleniu valným zhromaždením, a to až do výšky schválenej sumy.

	2023	2023	2022	2022
	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>
Upísané				
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR na akciu	120 000	120 000	120 000	120 000
Prioritné akcie s neumožnenou spätnou kúpou	10 500	10 500	10 500	10 500
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	130 500	130 500	12 500	12 500
Stav k 31. decembru	130 500	130 500	130 500	130 500

Dňa 3. augusta 2021 Spoločnosť rozhodla o zvýšení svojho schváleného základného imania na 130 500 EUR rozdeleného na 120 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR a 10 500 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR s emisiou 118 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR na akciu. V ten istý deň Spoločnosť emitovala 118 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR na akciu jej existujúcim akcionárom.

Emisné ážio nie je k dispozícii na rozdelenie.

Nedistribovateľné rezervy

Nedistribovateľné rezervy pozostávajú zo zákonnej rezervy vo výške 1 334 tisíc EUR (2022: 1 607 tisíc EUR), ktoré boli vytvorené v niektorých Skupinových entitách založených na Slovensku. Výpočet zákonnej rezervy je založený na slovenských zákonných predpisoch. Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na krytie strát a nesmie byť distribuovaný ako dividendy. Výpočet zákonnej rezervy je založený na slovenských zákonných predpisoch.

28. Vlastné imanie (pokračovanie)

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

Na Slovensku sa pre akciové spoločnosti vyžaduje vytvorenie zákonného rezervného fondu minimálne vo výške 10% z čistého zisku (ročne) a minimálne do 20% základného imania (kumulatívne saldo).

Na Slovensku vytvárajú spoločnosti s ručením obmedzeným zákonný rezervný fond v čase a vo výške určenej stanovami. Ak zákonný rezervný fond nie je vytvorený pri založení spoločnosti, spoločnosť je povinná ho vytvoriť v roku, keď sa po prvýkrát vykazuje čistý zisk, a to minimálne vo výške 5% z čistého zisku, avšak maximálne do výšky 10% základného imania. Následne sa vyžaduje vytvorenie zákonného rezervného fondu vo výške stanovenej v stanovách, avšak minimálne vo výške 5% z čistého zisku (ročne) až do výšky stanovenej v stanovách, avšak minimálne do výšky 10 % základného imania.

Rezerva na konverzie cudzích mien

Rezerva na konverzie zahŕňa všetky kurzové rozdiely vyplývajúce z konverzie finančných výkazov zahraničných operácií.

Rezerva z precenenia

Rezerva na precenenie predstavuje efektívnu časť kumulatívnej čistej zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov používaných na zabezpečenie peňažných tokov až do následného vykazovania v zisku alebo strate, pretože zabezpečené peňažné toky alebo položky ovplyvňujú zisk alebo stratu.

Kapitálové prísľuby a riadenie kapitálu

Stratégia Skupiny má silný kapitálový základ na udržanie dôvery investorov, veriteľov a trhu a podporovať budúci rozvoj vlastného podnikania.

Prístupom manažmentu Skupiny k riadeniu kapitálu je zabezpečenie dostatočných finančných prostriedkov na plánované investície v období, pre ktoré boli investície plánované.

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

Nekontrolné podiely

V tisícoch EUR

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Gekko Limited LLC group ¹	2 159	2 419
Skupina JTRE Properties ²	117	108
Celkom	2 276	2 527

¹ Skupina Gekko Limited LLC pozostáva so spoločnosťami Gekko Limited LLC a Ariel Sands Limited.

² K 31. decembru 2023 skupina JTRE Properties pozostáva zo spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED, Pribinova 40, s.r.o., Bratislavské podhradie, s.r.o., JTRE financing 2, s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o., a Interhouse Košice, a.s.

K 31. decembru 2022 skupina JTRE Properties pozostávala zo spoločností 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.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
29. Vydané dlhové cenné papiere
V tisícoch EUR

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

V tisícoch EUR

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

Detailné informácie o vydaných dlhopisoch
K 31. decembru 2023

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000015723	Bratislava	12.8.2019	12.8.2024	EUR	dlhopisy z nulovým kupónom	6,31	-
SK4000023206	Bratislava	22.6.2023	22.6.2028	EUR	fixná	7.11	-
SK4120014416	Bratislava	31.10.2018	31.10.2025	EUR	dlhopisy z nulovým kupónom	5,37	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.06.2028	EUR	dlhopisy z nulovým kupónom	7.11	-
CZ0003520793	Praha	20.12.2018	20.12.2024	CZK	dlhopisy z nulovým kupónom	6,48	-

Vydané dlhové cenné papiere ISIN SK4000015723 boli ku dňa splatnosti plne splatené,

K 31. decembru 2022:

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000015723	Bratislava	12.8.2019	12.8.2024	EUR	dlhopisy z 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 z nulovým kupónom	5,37	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.06.2028	EUR	dlhopisy z nulovým kupónom	7,33	-
CZ0003520793	Praha	20.12.2018	20.12.2024	CZK	dlhopisy z nulovým kupónom	6,48	-

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****30. Úvery a pôžičky***V tisícoch EUR*

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Bankové úvery	329 377	304 304
Pôžičky od tretích strán	134 663	297 825
Závazky z lízingu	11 056	12 447
Celkom	475 096	614 576
<i>Bežné</i>	227 781	256 470
<i>Dlhodobé</i>	247 315	358 106
Celkom	475 096	614 576

K 31. decembru 2023 bola suma neúročených pôžičiek vo výške 9 tisíc EUR (2022: 9 tisíc EUR).

K 31. decembru 2023 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a pôžičiek vo výške 8,03% p.a. (2022: 6,96% p.a.).

K 31. decembru 2023 sú úvery z bánk vo výške 200 049 tis. EUR (2022: 139 960 tis. EUR) zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 530 780 tis. EUR (2022: 339 945 tisíc EUR).

K 31. decembru 2022 boli pôžičky od tretích strán vo výške 189 910 tis. EUR zabezpečené založeným majetkom vo výške 452 868 tis. EUR.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

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

V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
Bankové úvery									
nezabezpečené	102 116	289	102 405	variabilná	12M EURIBOR	5,00%	8,62%	18.12.2026	EUR
zabezpečené*	59 759	1 003	60 762	variabilná	1D SONIA	2,35%	7,55%	3.7.2026	GBP
zabezpečené	45 000	24	45 024	variabilná	3M EURIBOR	2,50%	3,92%	30.6.2024	EUR
zabezpečené	28 810	-	28 810	variabilná	1M EURIBOR	1,60%	3,84%	31.10.2025	EUR
nezabezpečené	23 992	2 128	26 120	variabilná	1Y SONIA	7,50%	13,28%	20.11.2024	GBP
zabezpečené*	23 254	-	23 254	variabilná	3M EURIBOR	3,10%	7,60%	31.3.2025	EUR
zabezpečené	16 898	8	16 906	variabilná	3M EURIBOR	1,50%	5,42%	30.6.2024	EUR
zabezpečené	13 760	210	13 970	variabilná	3M EURIBOR	1,95%	4,45%	31.12.2031	EUR
zabezpečené	11 027	-	11 027	fixná	3M EURIBOR	-	6,50%	15.12.2027	EUR
nezabezpečené	798	5	803	variabilná	1M EURIBOR	4,20%	8,50%	15.12.2024	EUR
zabezpečené	293	1	294	variabilná	1M EURIBOR	1,60%	3,84%	28.6.2024	EUR
zabezpečené	2	-	2	fixná	-	-	-	-	EUR
Celkom	325 709	3 668	329 377						

* nové úvery v roku 2023

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2023 (pokračovanie):
V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
Pôžičky od tretích strán									
nezabezpečené	56 300	1 844	58 144	variabilná	1Y SONIA	9,00%	14,40%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené*	13 119	332	13 451	fixná	-	-	6,00%	3.5.2024	EUR
nezabezpečené	12 996	1 202	14 198	fixná	-	-	5,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	12 382	1 832	14 214	fixná	-	-	8,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	11 734	1 201	12 935	variabilná	1Y SONIA	9,00%	13,58%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené*	9 000	167	9 167	variabilná	3M EURIBOR	6,00%	9,96%	25.10.2024	EUR
nezabezpečené*	6 388	159	6 547	variabilná	3M EURIBOR	6,00%	9,96%	2.4.2024	EUR
nezabezpečené	2 770	993	3 763	fixná	-	-	5,35%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	735	37	772	fixná	-	-	2,00%	9.1.2027	EUR
nezabezpečené	686	194	880	fixná	-	-	2,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	372	211	583	fixná	-	-	2,00%	6.7.2028	EUR
nezabezpečené	9	-	9	fixná	-	-	-	na vyžiadanie	-
Celkom	126 491	8 172	134 663						

** nové úvery v roku 2023*

Informácie o splátkach a predĺženiach úverov a pôžičiek v roku 2024 nájdete v poznámke 37.2.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

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

V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
Bankové úvery									
nezabezpečené	64 434	106	64 540	variabilná	12M EURIBOR	5,00%	5,00%	18.12.2026	EUR
zabezpečené*	55 388	11	55 399	variabilná	3M EURIBOR	1,50%	3,70%	30.6.2024	EUR
nezabezpečené	38 463	1 688	40 151	variabilná	1Y GBP SONIA	7,50%	10,07%	20.11.2024	GBP
zabezpečené	24 055	6	24 061	variabilná	3M EURIBOR	2,50%	2,50%	30.6.2024	EUR
nezabezpečené	20 384	23	20 407	variabilná	12M EURIBOR	3,50%	3,50%	18.12.2026	EUR
nezabezpečené	15 986	2 024	18 010	variabilná	3M EURIBOR	5,90%	7,80%	30.9.2024	EUR
nezabezpečené	15 681	688	16 369	variabilná	1Y GBP SONIA	7,50%	10,07%	20.11.2024	GBP
zabezpečené	14 320	116	14 436	variabilná	3M EURIBOR	1,95%	3,14%	31.12.2031	EUR
zabezpečené	13 281	-	13 281	variabilná	1M EURIBOR	1,60%	3,10%	31.5.2024	EUR
zabezpečené*	12 766	-	12 766	variabilná	1M EURIBOR	1,85%	3,35%	31.10.2025	EUR
zabezpečené	11 666	-	11 666	fixná	-	2,15%	0,00%	28.02.2023	EUR
zabezpečené	8 237	108	8 345	variabilná	12M EURIBOR	5,00%	8,32%	31.1.2023	EUR
nezabezpečené	4 852	13	4 865	variabilná	1M EURIBOR	4,20%	6,08%	15.12.2023	EUR
zabezpečené	6	-	6	variabilná	1M EURIBOR	1,60%	3,10%	28.6.2024	EUR
nezabezpečené	-	2	2	fixná	-	-	3,25%	25.8.2023	EUR
Celkom	299 519	4 785	304 304						

* nové úvery v roku 2022

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2022 (pokračovanie):
V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
<i>Pôžičky od tretích strán</i>									
zabezpečené	145 965	512	146 477	fixná	-	-	8,00%	15.12.2023	GBP
nezabezpečené	48 394	1 559	49 953	variabilná	1Y GBP SONIA	9,00%	14,00%	31.12.2024	GBP
zabezpečené	37 110	130	37 240	fixná	-	-	8,00%	15.12.2023	GBP
nezabezpečené*	12 996	552	13 548	fixná	-	-	5,00%	31.12.2023	EUR
nezabezpečené*	12 382	841	13 223	fixná	-	-	8,00%	31.12.2023	EUR
nezabezpečené	11 635	833	12 468	variabilná	1Y GBP SONIA	9,00%	10,64%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené	8 395	37	8 432	fixná	-	-	8,00%	31.12.2023	EUR
nezabezpečené*	7 000	8	7 008	fixná	-	-	9,90%	28.02.2023	EUR
zabezpečené	3 193	-	3 193	fixná	-	-	7,00%	28.2.2024	EUR
nezabezpečené	2 770	845	3 615	fixná	-	-	6,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	1 660	180	1 840	fixná	-	-	2,00%	6.7.2023	EUR
nezabezpečené	385	29	414	fixná	-	-	2,00%	9.1.2027	EUR
nezabezpečené	216	189	405	fixná	-	-	2,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	9	-	9	fixná	-	-	-	na vyžiadanie	EUR
Celkom	292 110	5 715	297 825						

** nové úvery v roku 2022*

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembrom 2023:
V tisícoch EUR

	Poz nám ka	Kontokorent né bankové úvery* (Poznámka 30)	Vydané dlhové cenné papiere (Poznámka 29)	Lízing (Poznámka 30)	Ostatné úvery a pôžičky (Poznámka 30)	CELKOM
Stav k 1. januáru 2023		6	294 228	13 160	688 285	995 679
Zmeny z financujúcich peňažných tokov						
Prijem hotovosti – nové úvery		-	75 260		359 003	434 263
Splátka		-	(43 740)		(586 131)	(629 871)
Lízingové splátky		-		(3 517)	-	(3 517)
Zaplatené úroky		-	(2 836)	(721)	(12 276)	(15 833)
Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom		-	28 684	(4 238)	(239 404)	(214 958)
Ostatné zmeny						
Úrokové náklady		-	12 627	721	31 107	44 455
Ostatné zmeny v bankových kontokorentných úveroch		(6)				(6)
Akvizície	5				47 313	47 313
Predaná skupina určená na predaj				(742)	(85 932)	(86 674)
Kurzové rozdiely		-	(3 144)	-	5 967	2 823
Bezhotovostné transakcie		-			(132)	(132)
Dodatky, zmeny a ukončenie nájomných zmlúv				2 155		2 155
Náklady na kapitalizované pôžičky		-	7 352		16 836	24 188
Ostatné zmeny celkom		(6)	16 835	2 134	15 159	34 122
Stav k 31. decembru 2023		-	339 747	11 056	464 040	814 843

* Kontokorentné bankové úvery sú pre účely výkazu peňažných tokov súčasťou peniazov a peňažných ekvivalentov

Za obdobie končiace 31. decembra 2023 predstavuje rozdiel vo výške 1 167 tisíc EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a uvedenou tabuľkou úrokové náklady súvisiace s ostatnými záväzkami.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembrom 2022:
V tisícoch EUR

	Poz nám ka	Kontokorent né bankové úvery* (Poznámka 30)	Vydané dlhové cenné papiere (Poznámka 29)	Lízing (Poznámka 30)	Ostatné úvery a pôžičky (Poznámka 30)	CELKOM
Stav k 1. januáru 2022		1 530	265 237	15 290	631 075	913 132
<i>Zmeny z financujúcich peňažných tokov</i>						
Prijem hotovosti – nové úvery		-	11 437	-	202 167	213 604
Splátka		-	-	-	(115 588)	(115 588)
Lízingové splátky		-	-	(3 069)	-	(3 069)
Zaplatené úroky		-	(2 015)	(850)	(9 213)	(12 078)
<i>Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom</i>		-	9 422	(3 919)	77 366	82 869
<i>Ostatné zmeny</i>						
Úrokové náklady		-	6 150	852	10 683	17 685
Ostatné zmeny v bankových kontokorentných úveroch		(1 524)	-	-	-	(1 524)
Úbytky	5	-	-	-	(25 668)	(25 668)
Kurzové rozdiely		-	3 648	-	(15 958)	(12 310)
Zápočet finančných záväzkov s finančným majetkom		-	-	-	15 034	15 034
Dodatky, zmeny a ukončenie nájomných zmlúv		-	-	937	-	937
Náklady na kapitalizované pôžičky		-	9 771	-	25 821	35 592
<i>Ostatné zmeny celkom</i>		(1 524)	19 569	1 789	(20 156)	(322)
Stav k 31. decembru 2022 vrátane skupiny držanej na predaj		6	294 228	13 160	688 285	995 679
Bez skupiny držanej na predaj	27	-	-	(713)	(86 162)	(86 875)
Stav k 31. decembru 2022		6	294 228	12 447	602 123	908 804

* Kontokorentné bankové úvery sú pre účely výkazu peňažných tokov súčasťou peniazov a peňažných ekvivalentov

Za obdobie končiace 31. decembra 2022 predstavuje rozdiel vo výške 1 223 tisíc EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a uvedenou tabuľkou úrokové náklady súvisiace s ostatnými záväzkami.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****31. Závazky z obchodného styku***V tisícoch EUR*

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Závazky z obchodného styku	16 817	20 137
Zdržanie kvôli zmluvným partnerom	15 164	16 404
Výdavky budúcich období	658	1 221
Nevyfakturované dodávky	443	844
Celkom	33 082	38 606

Bežné

27 219 29 848

Dlhodobé

5 863 8 758

Celkom**33 082 38 606***Podrobné informácie o splatnostiach záväzkov z obchodného styku:**V tisícoch EUR*

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
do splatnosti	29 411	37 058
po splatnosti	3 671	1 548
Celkom	33 082	38 606

32. Ostatné záväzky*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Závazky z kúpy investičných nehnuteľností	22 681	22 072
Vklady ako záruka na nájom	828	688
Ostatné	4 397	6 374
Celkom	27 906	29 134

Bežné

4 324 4 887

Dlhodobé

23 582 24 247

Celkom**27 906 29 134**

K 31. decembru 2023 záväzok z kúpy investičných nehnuteľností vo výške 22 681 tis. EUR (2022: 22 072 tisíc EUR) predstavuje dlhodobý záväzok z kúpy pozemkov diskontovaných na súčasnú hodnotu. Záväzok sa spláca nepravidelnými platbami do 30. septembra 2030.

*Podrobné informácie o splatnostiach ostatných záväzkov:**V tisícoch EUR*

	31. decembra 2023	31. decembra 2022
do splatnosti	27 901	29 134
po splatnosti	5	-
	27 906	29 134

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****33. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky**

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Zmluvné záväzky	116 382	108 275
Ostatné daňové záväzky	8 283	1 092
Odložené príjmy	1 335	554
Prijaté preddavky	376	522
Výnosy budúcich období - príjem z prenájmu	63	88
Ostatné záväzky	2 420	2 353
Celkom	128 859	112 884
<i>Bežné</i>	128 769	70 860
<i>Dlhodobé</i>	90	42 024
Celkom	128 859	112 884

Ďalšie informácie o záväzkoch vyplývajúcich zo zmlúv nájdete aj v poznámke 7 (i).

34. Informácie o reálnej hodnote

Nasledujúca tabuľka je porovnaním účtovných a reálnych hodnôt finančných aktív a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú vykazované v reálnej hodnote.

Skupina nezverejňuje reálne hodnoty finančných aktív a záväzkov, ktoré nie sú ocenené v reálnej hodnote, ak je účtovná hodnota primeranou aproximáciou reálnej hodnoty, pozri poznámku 2 (y) iii)..

Reálne hodnoty lízingových záväzkov sa nezverejňujú, keďže sa to nevyžaduje.

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2023		31. decembra 2022	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2
Finančné aktíva				
Pôžičky a preddavky	103 791	98 774	94 683	86 436
Finančné záväzky				
Vydané dlhové cenné papiere	339 747	336 865	294 228	281 349
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	464 040	460 091	602 129	585 784

Pozri poznámku 2(y) - Základ pre prípravu a významné účtovné metódy pre metódy a predpoklady používané na odhadovanie skutočnej hodnoty finančných nástrojov zahrnutých v tabuľke vyššie.

35. Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Finančné prísluby			
Zmluvné kapitálové prísluby		58 772	74 301
Poskytnuté úverové prísluby		63 597	55 573
Úverové prísluby poskytnuté spoločným podnikom	38	3 384	3 384
Celkom		125 753	133 258
Záložné práva			
Založené investičné nehnuteľnosti	17	333 581	273 843
Založené zásoby	23	184 049	515 712
Založené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	16	30 507	30 637
Založené peniaze a peňažné ekvivalenty	24	3 114	6 633
Založené pohľadávky z obchodného styku	19	4 316	391
Založené preddavky a ostatné aktíva	25	759	1 690
Založené ostatné pohľadávky	26	384	77
Založené finančné nástroje	21	235	-
Založená daňová pohľadávka bežného obdobia	17	220	-
Založený ostatný nehmotný majetok		5	1
Založené aktíva držané na predaj		-	204 607
Celkom		557 170	1 033 591
Nepredvídané skutočnosti			
Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi	38	8 165	10 347
Celkom		8 165	10 347

Zmluvné finančné prísluby sa týkajú kapitálových výdavkov, ku ktorým došlo ku dňu vykazovania, ale ešte neboli vynaložené.

36. Lízing

A. Prenajíma ako prenájomník

K 31. decembru 2023 Skupina prenájom administratívne priestory, parkovacie miesta a automobily na základe operatívneho lízingu. Prenájom administratívnych priestorov spravidla prebieha na obdobie od piatich do desiatich rokov. Parkovacích miest spravidla prebieha na obdobie desiatich rokov a líziny áut spravidla prebiehajú od troch do šiestich rokov. Doba odpisovania majetku je rovnaká ako doba nájomných zmlúv.

Administratívne a parkovacie priestory sú zahrnuté v kategórii PPE „Pozemky a budovy“. Stroje, zariadenia a automobily sú zahrnuté v kategórii OOP „Príslušenstvo, vybavenie a zariadenia“.

Informácie o nájmoch, kde Skupina je v pozícii nájomcu, sú poskytnuté nižšie.

36. Lízingy (pokračovanie)**(i) Majetok s užívacím právom**

Majetok s užívacím právom sa vykazuje v rámci Nehnuteľností, zariadenia a vybavenia v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii (pozri Poznámku 16 – Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie).

V tisícoch EUR

	Majetok s užívacím právom				
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2023	2 118	2 978	1 043	96	6 235
Prírastky k majetku s užívacím právom	-	107	542	-	649
Vyradenia z majetku s užívacím právom	-	(15)	(24)	-	(39)
Odpisy za rok	(319)	(901)	(392)	(5)	(1 617)
Úprava nájomných zmlúv	174	264	-	-	438
Stav k 31. decembru 2023	1 973	2 433	1 169	91	5 666

V tisícoch EUR

	Majetok s užívacím právom				
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2022	2 842	3 699	910	101	7 552
Prírastky k majetku s užívacím právom	-	1 153	364	-	1 517
Vyradenia z majetku s užívacím právom	(365)	(1 153)	-	-	(1 518)
Odpisy za rok	(430)	(827)	(329)	(5)	(1 591)
Úprava nájomných zmlúv	71	106	98	-	275
Stav k 31. decembru 2022	2 118	2 978	1 043	96	6 235

Informácie o analýze splatnosti lízingových záväzkov nájdete v poznámke 37.

(ii) Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

Prehľad lízingových transakcií vykázaných vo výkaze ziskov a strát je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

V tisícoch EUR

	Poznámka	2023	2022
Úroky z lízingových záväzkov	30	(721)	(852)
Výdavky súvisiace s lízingom aktív s nízkou hodnotou	14	(164)	(136)
Premenné lízingové splátky nezahrnuté do ocenenia lízingových záväzkov	14	(250)	(239)
Náklady súvisiace s krátkodobými nájmi	14	(353)	(802)

K 31. decembru 2023 je vážená priemerná úroková sadzba lízingov vo výške 5,64% p.a. (2022: 5,63%) a úrokové sadzby sa pohybujú od 5,01% do 10% (2022: 5,01% do 8,46%).

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****36. Lízingy (pokračovanie)****(iii) Sumy vykázané vo výkaze peňažných tokov**

Prehľad lízingových transakcií vykázaných v konsolidovanom výkaze peňažných tokov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2023	2022
Zaplatené úroky - lízingy	30	(721)	(850)
Lízingové splátky	30	(3 517)	(3 069)
Lízingové splátky týkajúce sa krátkodobých lízingov, lízingov nízko hodnotných aktív a lízingov s variabilnými lízingovými splátkami		(767)	(1 177)

B. Lízing ako prenajímateľ

Skupina prenajíma svoje investičné nehnuteľnosti v rámci operatívneho lízingu, pretože neprenáša v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom majetku, pozri poznámku 3 (a) a poznámku 17. Lízing je zvyčajne na obdobie od piatich do desiatich rokov. Výpovedná lehota je zvyčajne medzi jedným a tromi mesiacmi.

Výnosy z prenájmu vykázaný Skupinou za rok končiaci sa 31. decembrom 2023 boli vo výške 10 295 tisíc EUR (2022: 14 157 tisíc EUR).

Nediskontované lízingové splátky, ktoré budú prijaté po dátume vykazovania

K 31. decembru 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívnych lízingov - budúce splátky	6 435	8 323	8 347	7 537	4 140	17 894	52 676

K 31. decembru 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívnych lízingov - budúce splátky	2 118	5 489	6 065	6 027	4 967	20 239	44 905

Podnájmy

Skupina si prenajíma kancelárske priestory a parkovacie miesta formou finančného lízingu.

Tabuľka pohybov lízingovej pohľadávky:

<i>V tisícoch EUR</i>	2023	2022
Stav k 1. januáru	6 285	8 073
Prírastky	307	1 153
Úrok	382	446
Úprava nájomných zmlúv	733	(558)
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	(735)
Platby – istina	(1 881)	(1 648)
Platby - úroky	(382)	(446)
Stav k 31. decembru	5 444	6 285

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií

V dôsledku svojej činnosti je Skupina vystavená rôznym finančným rizikám: trhovému riziku (vrátane devízového, cenového a úrokového rizika), prevádzkovému, úverovému a likviditnému riziku. Celkový program riadenia rizík Skupiny sa zameriava na nepredvídateľnosť finančných trhov a snaží sa minimalizovať potenciálne nepriaznivé vplyvy na finančné výsledky Skupiny.

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

37.1 Úverové riziko

Bezprostredné vystavenie Skupiny úverovému riziku vzniká prostredníctvom poskytnutých pôžičiek a preddavkov, pohľadávok z prenájmu a transakcií s finančnými inštitúciami, vrátane peniazov na bankových účtoch a vo vkladoch. Maximálna výška úverovej angažovanosti predstavuje príslušné účtovné hodnoty v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii. Okrem toho je Skupina vystavená podsúvahovému úverovému riziku prostredníctvom príslubov na ďalšie poskytnutie úverových a finančných záruk. Účtovná hodnota finančných aktív uvedených nižšie a záruk predstavuje takú maximálnu účtovnú stratu, ktorá by bola vykázaná z týchto položiek v dátume zostavenia výkazu o finančnej situácii, ak protistrany nedokázali úplne plniť zmluvné záväzky a akékoľvek zabezpečenie alebo záruka, nemá žiadnu hodnotu. Suma preto značne presahuje očakávané straty.

Skupina hodnotí bonitu dlžníka pred poskytnutím úverov zo strany Skupiny. Pred uzatvorením nájomných zmlúv Skupina tiež vyhodnocuje bonitu potenciálnych nájomcov. Diverzifikácia nájomníkov znižuje kreditné riziko Skupiny a ako ďalší nástroj na zníženie kreditného rizika Skupina využíva kaucie ako záruku nájomného od nájomcov. Skupina monitoruje koncentráciu kreditného rizika podľa sektorov a podľa geografickej polohy.

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 bolo maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku nasledovné:

(i) Koncentrácia kreditného rizika podľa sektorov**K 31. decembru 2023**

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	100 047	-	117	100 164
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 359	-	-	-	3 359
Pôžičky a preddavky	55 087	-	43 072	5 632	103 791
Finančné nástroje	6	4 572	4 123	-	8 701
Pohľadávky z obchodného styku	15 138	11	-	198	15 347
Ostatné pohľadávky	1 580	1	-	21	1 602
	75 170	104 631	47 195	5 968	232 964

Garancie a úverové prísluby

Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi	8 165	-	-	-	8 165
Poskytnuté úverové prísluby	12 735	-	46 431	4 431	63 597
Úverové prísluby poskytnuté spoločným podnikom	3 384	-	-	-	3 384

Zabezpečenie

K 31. decembru 2023 Skupina neprijala žiadnu záruku ani záložné práva ako zabezpečenie. Pokiaľ ide o pohľadávky z prenájmu, boli prijaté zálohy na prenájom, podrobnosti pozri v poznámke 32.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

K 31. decembru 2022

V tisícach EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	106 537	-	94	106 631
Obmedzené hotovostné prostriedky	-	-	-	17 565	17 565
Pôžičky a preddavky	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

Garancie a úverové prísluby

Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi

10 347 - - - **10 347**

Poskytnuté úverové prísluby

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

Úverové prísluby poskytnuté spoločným podnikom

3 384 - - - **3 384****Zabezpečenie**

K 31. decembru 2022 Skupina neprijala žiadnu záruku ani záložné práva ako zabezpečenie. Pokiaľ ide o pohľadávky z prenájmu, boli prijaté zálohy na prenájom, podrobnosti pozri v poznámke 32.

K 31. decembru 2023 predstavovali úvery a preddavky poskytnuté dvom tretím stranám a dvom spriazneným stranám 76,00% z celkových úverov a preddavkov (2022: úvery a preddavky trom tretím stranám a jednej spriaznenej strane predstavovali 82,69% z celkových úverov a preddavkov).

Manažment Skupiny posúdil bonitu protistrán v prípade úverov a preddavkov, pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok, finančných nástrojov a hotovosti a peňažných ekvivalentov a odhadol očakávanú úverovú stratu (ECL) v súlade s IFRS 9. Použili sa tieto predpoklady: pre položky pohľadávok z obchodného styku a ostatné pohľadávok LGD 53,7% a PD na úrovni 0,49% (2022: LGD 56,1% a PD 0,3473%), pre finančné nástroje, hotovosť a peňažné ekvivalenty a obmedzené hotovostné prostriedky LGD 53,7% a PD na úrovni 0,06% (2022: LGD 56,1% a PD 0,0026%), pre úvery a preddavky - fáza 1 LGD 53,7% a PD na úrovni 0,49% (2022: LGD 56,10% a PD 0,82%). Vykonalo sa individuálne posúdenie pre úvery a pôžičky – fáza 3.

Na základe tohto posúdenia manažment dospel k záveru, že očakávaná možná úverová strata pre všetky položky, s výnimkou pohľadávok z obchodného styku a úverov a preddavkov, pre ktoré bolo zníženie hodnoty účtované individuálne, nie je pre konsolidovanú účtovnú závierku významná a nie je zaznamenaná k 31. decembru 2023 ani k 31. decembru 2022. Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok zo zníženia hodnoty a úverov a preddavkov boli vykázané k 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022, podrobnosti pozri v poznámke 19, poznámke 20 a poznámke 37.1 (iii) nižšie.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Tabuľka pohybov medzi fázami:

<i>V tisícoch EUR</i>	1. januára 2023	Navýšenie úverov / straty zo zníženia hodnoty	Prevod z 1. do 3. etapy	Prevod z 3. do 1. etapy	Bezhotovo stné transakcie	Pokles úverov / straty zo zníženia hodnoty	Účinky pohybov devízovýc h kurzov	31. decembra 2023
Fáza 1								
Pôžičky a preddavky	87 837	24 320	(6 404)	7 696	(376)	(19 945)	(29)	93 099
Fáza 3								
Pôžičky a preddavky	6 846	(2 269)	6 404	(7 696)	(327)	7 734	-	10 692

<i>V tisícoch EUR</i>	1. januára 2022	Navýšenie úverov / straty zo zníženia hodnoty	Bezhotovo stné transakcie	Pokles úverov / straty zo zníženia hodnoty	Prevod na skupinu držanú na predaj	Odpísa ný / predan ý majeto k	Účinky pohybov devízovýc h kurzov	31. decembra 2023
Fáza 1								
Pôžičky a preddavky	99 428	26 988	(15 132)	(22 010)	(735)	(748)	46	87 837
Fáza 3								
Pôžičky a preddavky	6 762	8 260	-	(8 238)	-	62	-	6 846

(ii) Koncentrácia kreditného rizika podľa polohy
K 31. decembru 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovenská republika	Spojené kráľovstv o	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	73 193	2 242	24 255	-	474	100 164
Obmedzené hotovostné prostriedky	-	3 359	-	-	-	3 359
Pôžičky a preddavky	47 587	2 499	-	39 195	14 510	103 791
Finančné nástroje	4 363	-	4 337	-	1	8 701
Pohľadávky z obchodného styku	10 483	4 720	30	-	114	15 347
Ostatné pohľadávky	648	707	96	-	151	1 602
	136 274	13 527	28 718	39 195	15 250	232 964

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****37.1 Úverové riziko (pokračovanie)****K 31. decembru 2022***V tisícoch EUR*

	Slovenská republika	Spojené kráľovstvo	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	97 370	2 739	6 237	-	285	106 631
Obmedzené hotovostné prostriedky	-	17 565	-	-	-	17 565
Pôžičky a preddavky	43 886	2 125	-	36 652	12 020	94 683
Finančné nástroje	2 061	-	6 183	-	1	8 245
Pohľadávky z obchodného styku	5 754	1 239	27	-	117	7 137
Ostatné pohľadávky	472	181	2	-	166	821
	149 543	23 849	12 449	36 652	12 589	235 082

(iii) Kreditné riziko - zníženie hodnoty finančných aktív**Pohľadávky z obchodného styku***V tisícoch EUR*

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
V rámci splatnosti	13 061	5 772	-	(53)	13 061	5 719
0 - 30 dní po splatnosti	579	510	-	-	579	510
31 - 180 dní po splatnosti	1 351	534	-	(161)	1 351	373
181 - 365 dní po splatnosti	146	127	(55)	(13)	91	114
Po splatnosti viac ako rok	703	773	(438)	(352)	265	421
Celkom	15 840	7 716	(493)	(579)	15 347	7 137

Pôžičky a preddavky*V tisícoch EUR*

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
V rámci splatnosti	141 190	148 447	(37 399)	(53 764)	103 791	94 683
Celkom	141 190	148 447	(37 399)	(53 764)	103 791	94 683

Ostatné pohľadávky*V tisícoch EUR*

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
V rámci splatnosti	1 613	788	(11)	-	1 602	788
Po splatnosti viac ako rok	66	66	(66)	(33)	-	33
Celkom	1 679	854	(77)	(33)	1 602	821

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****37.1 Úverové riziko (pokračovanie)*****Pôžičky a preddavky***

V nasledujúcej tabuľke je uvedené, či úvery a preddavky podliehali 12-mesačnej ECL alebo celoživotnej ECL strate zo zníženia hodnoty a v druhom prípade, či bola k 31. decembru 2023 ich hodnota znížená.

V tisícoch EUR

	31. decembra 2023	
	12-mesačná ECL	Celoživotná ECL – znížená hodnota úveru
Hrubá účtovná hodnota	93 099	48 091
Straty zo zníženia hodnoty	-	(37 399)
Celkom	93 099	10 692

K 31. decembru 2023 sa straty zo zníženia hodnoty vo výške 47 212 tisíc EUR týkajú úverov a preddavkov, pri ktorých je veľmi pravdepodobné, že protistrany nebudú schopné ich Skupine splatiť z dôvodu zlých hospodárskych výsledkov. Vyčíslenie strát zo zníženia hodnoty bolo vykonané individuálne pre tieto úvery a zálohy na základe historických informácií o protistranách, hospodárskych výsledkoch a budúcich vyhlídkach.

V nasledujúcej tabuľke je uvedené, či úvery a preddavky podliehali 12-mesačnej ECL alebo celoživotnej ECL strate zo zníženia hodnoty a v druhom prípade, či bola k 31. decembru 2022 ich hodnota znížená.

V tisícoch EUR

	31. decembra 2022	
	12-mesačná ECL	Celoživotná ECL – znížená hodnota úveru
Hrubá účtovná hodnota	87 837	60 610
Straty zo zníženia hodnoty	-	(53 764)
Celkom	87 837	6 846

K 31. decembru 2022 sa straty zo zníženia hodnoty vo výške 53 764 tisíc EUR týkajú úverov a preddavkov, pri ktorých je veľmi pravdepodobné, že protistrany nebudú schopné ich Skupine splatiť z dôvodu zlých hospodárskych výsledkov. Vyčíslenie strát zo zníženia hodnoty bolo vykonané individuálne pre tieto úvery a zálohy na základe historických informácií o protistranách, hospodárskych výsledkoch a budúcich vyhlídkach.

37.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká pri hlavnom financovaní činností Skupiny, schopnosti splácať záväzky v ich dátume splatnosti a pri riadení pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti splniť záväzky v čase ich splatnosti, ako aj riziko, že Skupina nebude môcť financovať aktíva s primeranou splatnosťou a sadzbami, a riziko, že nebude môcť likvidovať majetok za rozumnú cenu, a vo vhodnom časovom rámci.

Jednotlivé spoločnosti v Skupine používajú rôzne metódy riadenia rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na metódy používané finančnými inštitúciami, t.j. na diverzifikáciu zdrojov finančných prostriedkov. Takáto diverzifikácia umožňuje Skupine byť flexibilnou a obmedzuje jej závislosť na jedinom zdroji financovania. Riziko likvidity sa hodnotí najmä monitorovaním zmien v štruktúre financovania a porovnaním týchto zmien so Skupinovou stratégiou riadenia rizika likvidity.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

Nasledujúca tabuľka zoraďuje analýzu majetku a záväzkov do príslušných zoskupení podľa zmluvnej splatnosti na základe zostávajúceho obdobia od dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii do dátumu zmluvnej splatnosti vrátane odhadovaných úrokových platieb. Očakávané splatnosti sa líšia od splatných, pretože historické dôkazy ukazujú, že väčšina krátkodobých úverov sa predlžuje. Analýza pracuje na základe obozretného zohľadnenia termínov splatnosti, kde opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú možnosť predčasného splatenia. Preto sa v prípade záväzkov uvádza najskorší možný dátum splácania, zatiaľ čo v prípade majetku sa uvádza najneskorší možný dátum splácania. Majetok a záväzky, ktoré nemajú zmluvnú splatnosť, sú zoskupené do kategórie "nedefinovaná splatnosť". Uvádzané sumy sú zmluvné nediskontované peňažné toky vrátane úrokov, a preto nemusia súhlasiť s účtovnou hodnotou vo výkaze o finančnej situácii.

i) Zostávajúce zmluvné splatnosti finančných aktív a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb
K 31. decembru 2023
V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné aktíva										
Peniaze a peňažné ekvivalenty	100 164	100 164	100 164	-	-	-	-	-	-	-
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 359	3 359	3 359	-	-	-	-	-	-	-
Pôžičky a preddavky	103 791	117 551	15 023	11 403	22 976	13 175	28 059	9 396	17 519	-
Finančné nástroje	6	6	-	-	-	-	-	-	-	6
Pohľadávky z obchodného styku	15 347	15 347	12 441	2 774	-	-	-	-	-	132
Ostatné pohľadávky	1 602	1 602	1 395	29	-	150	-	-	-	28
	224 269	238 029	132 382	14 206	22 976	13 325	28 059	9 396	17 519	166
Derivátové finančné nástroje										
Opcie na akcie	4 123	4 123	4 123	-	-	-	-	-	-	-
Úrokové swapy	235	235	-	-	-	-	235	-	-	-
Menné forwardy										
- výdaj	-	(88 596)	-	(88 596)	-	-	-	-	-	-
- príjem	4 337	93 204	-	93 204	-	-	-	-	-	-
	8 695	8 966	4 123	4 608	-	-	235	-	-	-

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a pôžičky	475 096	(537 873)	(2 449)	(244 786)	(63 033)	(200 730)	(12 406)	(2 570)	(11 899)	-
<i>týchto lízingových záväzkov</i>	11 056	(12 515)	(862)	(3 109)	(3 896)	(1 670)	(742)	(612)	(1 624)	-
Záväzky z obchodného styku	33 082	(33 082)	(17 459)	(9 756)	(1 220)	(352)	(8)	(260)	(4 023)	(4)
Ostatné záväzky	27 906	(35 318)	(380)	(3 610)	(3 760)	(3 685)	(3 460)	(3 399)	(16 689)	(335)
Vydané dlhové cenné papiere	339 747	(387 157)	-	(207 759)	(63 565)	(3 565)	(3 565)	(108 703)	-	-
	875 831	(993 430)	(20 288)	(465 911)	(131 578)	(208 332)	(19 439)	(114 932)	(32 611)	(339)

Manažment Skupiny zastáva názor, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v poznámke 30, a splatiť svoje dlhopisy pri ich splatnosti, ako je zverejnené v poznámke 30 z nasledujúcich dôvodov:

- obežné aktíva Skupiny prevyšujú jej krátkodobé záväzky o 17 530 tisíc EUR v dôsledku obchodovateľných nehnuteľností, z ktorých výnosy budú v roku 2024 použité na splátky; počas roka 2024 už boli splatené úvery vo výške 16 906 tisíc EUR a tiež dlhopisy vo výške 67 442 tisíc EUR, z ktorých výnosy vo výške najmenej 19 200 tis. EUR budú použité na splatenie vydaných dlhopisov (pozri aj poznámku 7); zvyšok krátkodobých dlhových cenných papierov bude čiastočne refinancovaný úverom a čiastočne refinancovaný novou emisiou;
- splatnosť úverov a pôžičiek vo výške 47 440 tis. EUR bola predĺžená už v roku 2024 a teraz majú úvery a pôžičky dlhodobé dátumy splatnosti;
- počas roka 2024 Skupina získala nový bankový úver s dlhodobou splatnosťou na refinancovanie úverov vo výške 71 079 tisíc EUR;
- k 31. decembru 2023 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 121 378 tisíc EUR (2022: 179 281 tisíc EUR).

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023
37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)
K 31. decembru 2022
V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné aktíva										
Peniaze a peňažné ekvivalenty	106 631	106 631	106 631	-	-	-	-	-	-	-
Obmedzené hotovostné prostriedky	17 565	17 565	-	17 565	-	-	-	-	-	-
Pôžičky a preddavky	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

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Derivátové finančné nástroje										
Opcie na akcie	2 061	2 061	-	-	2 061	-	-	-	-	-
Menné forwardy										
- výdaj	-	(86 848)	-	-	(86 848)	-	-	-	-	-
- príjem	6 183	95 554	-	-	95 554	-	-	-	-	-
	8 244	10 767	-	-	10 767	-	-	-	-	-

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	<i>Zmluvné peňažné toky</i>	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a pôžičky	614 576	(701 096)	(21 457)	(257 975)	(262 720)	(26 345)	(116 396)	(2 540)	(13 663)	-
<i>týchto lízingových záväzkov</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)

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.3 Trhové riziko**

Trhové riziko je riziko toho, že zmeny trhových cien, ako sú úrokové sadzby, devízové kurzy a kreditné rozpätia, ovplyvnia výnosy Skupiny alebo hodnotu držaných finančných nástrojov. Cieľom riadenia trhových rizík je riadiť a kontrolovať vystaveniu trhovým rizikám v rámci prijateľných parametrov a optimalizovať návratnosť rizika.

Skupina používa na riadenie trhového rizika deriváty.

(i) Devízové riziko

Skupina je vystavená účinkom výkyvov prevažujúcich devízových kurzov na svoju finančnú pozíciu a na peňažné toky.

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

Expozícia Skupiny voči devízovému riziku bola nasledovná:

K 31. decembru 2023

V tisícoch EUR

	EUR	USD	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	247	39	329	615
Pôžičky a preddavky	-	829	-	829
	247	868	329	1 444
Záväzky				
Úvery a pôžičky	804	-	-	804
Záväzky z obchodného styku	4	38	15	57
Ostatné záväzky	-	-	1	1
	808	38	16	862

K 31. decembru 2022

V tisícoch EUR

	EUR	USD	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	4 552	82	314	4 948
Pôžičky a preddavky	-	833	-	833
Pohľadávky z obchodného styku	3	-	-	3
	4 555	915	314	5 784
Záväzky				
Úvery a pôžičky	4 865	-	-	4 865
Záväzky z obchodného styku	96	39	-	135
	4 961	39	-	5 000

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.3 Trhové riziko (pokračovanie)***Analýza citlivosti*

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

10%-né posilnenie funkčnej meny subjektov voči nasledujúcim menám k 31. decembru by malo nasledovný dopad na portfólio. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä úrokové sadzby, zostávajú nemenné.

Účinok v tisícoch EUR

	Vlastné imanie	Zisk alebo strata
31. decembra 2023		
EUR	57	57
USD	75	75
31. decembra 2022		
EUR	41	41
USD	80	80

10%-né oslabenie funkčnej meny subjektov voči vyššie uvedeným menám k 31. decembru by malo rovnako veľký, ale opačný účinok na vyššie uvedené meny na vyššie uvedené sumy, na základe toho, že všetky ostatné premenné zostanú konštantné.

(ii) Úrokové riziko

Operácie Skupiny podliehajú riziku kolísania úrokových sadzieb v rozsahu, v ktorom nastáva splatnosť úročených aktív a úročených záväzkov alebo v ktorom ich v rôznom čase alebo v rôznych hodnotách prehodnocujú.

Profil finančných nástrojov

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

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	
	31. decembra 2023	31. decembra 2022
Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Finančné aktíva	103 791	94 683
Finančné záväzky	(409 693)	(553 738)
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou		
Finančné záväzky	(405 141)	(355 057)

Analýza citlivosti reálnej hodnoty pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

Skupina o žiadnych finančných aktívach a záväzkoch s pevnou úrokovou sadzbou v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát neúčtuje. Preto by zmena úrokových sadzieb k dátumu vykazovania neovplyvnila zisk alebo stratu.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.3 Trhové riziko (pokračovanie)**

Analýza citlivosti peňažných tokov pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

Zmena o 100 základných bodov úrokových sadzieb ku dňu vykazovania by zvýšila (znížila) zisk alebo stratu o hodnoty uvedené nižšie. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä devízové kurzy, zostávajú nemenné.

V tisícoch EUR

	Zisk alebo strata	
	Zvýšenie o 100 bb	Zníženie o 100 bb
31. decembra 2023		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(3 981)	3 981
31. decembra 2022		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(3 479)	3 479

37.4 Prevádzkové riziko

Prevádzkové riziko je riziko straty vyplývajúce z podvodu, neoprávnených činností, chýb, opomenutia, neefektívnosti alebo zlyhania systému. Vzniká zo všetkých činností Skupiny a predstavuje riziko, ktorým čelia všetky podnikateľské organizácie. Prevádzkové riziko zahŕňa právne riziko, riziko nedodržania časového harmonogramu projektov a zachovania rozpočtov projektov vrátane ich financovania, hrozby straty klientov spôsobenej ťažkosťami projektov alebo vstupom novej konkurencie na trh.

Prevádzkové riziko je riadené pravidelným dohľadom nad projektmi a úpravou projektov podľa rôznych podmienok s cieľom splniť ciele projektov a efektívnosti vynaložených nákladov.

Cieľom skupiny je riadiť prevádzkové riziko tak, aby sa vyhýbanie sa finančným stratám a poškodenie reputácie Skupiny vyrovnalo s celkovou nákladovou efektívnosťou a aby sa Skupina vyhla kontrolným postupom, ktoré by obmedzili iniciatívu a kreativitu.

Hlavná zodpovednosť za implementáciu nástrojov na riešenie prevádzkového rizika je pridelená manažmentu Skupiny a tiež manažmentu v rámci každej dcérskej spoločnosti. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovaním všeobecných noriem pre riadenie prevádzkového rizika v rámci Skupiny. Prevádzkové riziko je riadené systémom noriem a kontrolných mechanizmov, ktoré pokrývajú nasledujúce oblasti:

- Požiadavky na zosúladenie a monitorovanie transakcií.
- Identifikácia prevádzkového rizika v rámci kontrolného systému každej dcérskej spoločnosti a zavedenie podmienok na znižovanie a obmedzenie prevádzkového rizika (zatiaľ čo je zabezpečená požadovaná úroveň aktivít), ako aj jeho vplyvov a následkov; odporúčania pre vhodné riešenia v tejto oblasti.

Tento prehľad udalostí týkajúcich sa prevádzkového rizika Skupiny umožňuje Skupine upresniť smer krokov a procesov, ktoré je potrebné urobiť a implementovať s cieľom obmedziť tieto riziká, ako aj rozhodovať o:

- prijímaní jednotlivých rizík, ktorým čelí;
- iniciovaní procesov vedúcich k obmedzeniu možných vplyvov; alebo
- znižovaní rozsahu príslušnej činnosti alebo jej úplné zrušenie.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie*****Cyprus***

Cyprus je otvorenou, trhovou ekonomikou, ktorá je založená najmä na službách. Po prekonaní dopadov globálnej finančnej krízy a expozíciou národného bankového systému, sa ekonomika krajiny v posledných rokoch zotavila do väčšej miery poháňaná domácim dopytom a cestovným ruchom, až do náhleho zastavenia ekonomiky spôsobeného pandémiou COVID-19. HDP Cypru sa však už v roku 2021 vrátil na úroveň pred pandémiu, pričom v rokoch 2022 a 2023 bol zaznamenaný pokračujúci rast (na úrovni 5,6 % a 2,2 %). Zatiaľ čo súkromná spotreba zostala v minulom roku silná, podporovaná rastom reálnych miezd a trvalým rastom zamestnanosti, služby mimo cestovného ruchu zaznamenali nižší externý dopyt. V rokoch 2024 a 2025 sa predpokladá nárast reálneho HDP o 2,7 % a 3 %. Očakáva sa, že domáci dopyt zostane hlavným motorom rastu reálneho HDP, podporený automatickou indexáciou miezd približne polovice zamestnancov, na ktorých sa vzťahujú kolektívne zmluvy vo verejnom aj súkromnom sektore, čím sa zachová ich kúpna sila. K rastu navyše prispievajú významné investičné iniciatívy v oblasti nehnuteľností, zdravotníctva, dopravy a cestovného ruchu, čiastočne podporované Mechanizmom na podporu obnovy a odolnosti. Predpokladá sa však, že príspevok čistého exportu zostane nízky kvôli ekonomickej neistote u hlavných obchodných partnerov Cypru a zvýšenému dopytu po dovoze poháňanému investíciami.

Pokiaľ ide o verejné financie, MMF odhadol prebytok rozpočtu verejnej správy v roku 2023 vo výške 1,3 % HDP. Napriek predĺženiu podporných opatrení na zmiernenie účinkov vysokých cien a očakávaných fiškálnych nákladov z programu Hypotéky na prenájom MMF očakáva v tomto roku a roku 2025 pokračujúci prebytok, ktorý mierne presiahne 1 % HDP. Pomer verejného dlhu k HDP – na úrovni 78,6% v roku 2023, profitoval z pokračujúcej hospodárskej expanzie a očakáva sa, že bude nasledovať klesajúci trend a do roku 2025 sa zníži na 66,8%. Inflácia HICP sa v roku 2023 spomalila na 3,9 % z 8,1 % v roku 2022, a to najmä v dôsledku nižších cien energií. Predpokladá sa, že inflácia HICP klesne v roku 2024 na 2,4 % a v roku 2025 ďalej na 2,1 %, odrážajúc očakávaný pokračujúci pokles cien energií a iných komodít. Naopak, očakáva sa, že indexácia miezd bude vyvíjať tlak na rast inflácie HICP bez energií a potravín.

Miera nezamestnanosti v roku 2023 narástla na úroveň 6,7% (zo 6,8% pred rokom) a očakáva sa, že v rokoch 2024 a 2025 bude postupne klesať v dôsledku hospodárskej expanzie a implementácie Plánu obnovy EÚ (na 6,4% a 6,1% – MMF). Napriek nedávnym zlepšeniam v sektoroch služieb, kvalifikovaného priemyslu a poľnohospodárstva je 16,7 % populácie stále ohrozených chudobou alebo sociálnym vylúčením (CyStat). Svetová banka odhadla cyperský HDP na obyvateľa (PPP) vo výške 49 931 USD v roku 2022.

Slovenská republika

Slovensko od svojej integrácie do Európskej únie v roku 2004 zaznamenalo trvalý a stabilný rast HDP, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008-2009, krízy eurozóny v rokoch 2011-2012 a pandémie COVID-19. Po raste 1,7 % v roku 2022 sa slovenská ekonomika v roku 2023 spomalila na 1,1 % v dôsledku zníženej súkromnej a verejnej spotreby sprevádzanej poklesom vývozu a dovozu a znížením zásob, čo odráža slabnúce ekonomické vyhliadky na jej primárnych exportných trhoch (Európska komisia). Výhľad hospodárskeho rastu na roky 2024 a 2025 je 2,3 % a 2,6 %. Očakáva sa, že zvýšenie reálnych miezd podporí súkromnú spotrebu a poskytne ďalší stimul. Okrem toho sa očakáva, že čerpanie fondov EÚ významne prispieje k rastu investícií (Európska komisia).

V roku 2023 došlo k výraznému zhoršeniu rozpočtu verejnej správy v dôsledku zvýšených sociálnych dávok, zvýšenia miezd vo verejnom sektore, zvýšených úrokových sadzieb, zvýšených vojenských výdavkov a dočasných opatrení na podporu energetických schém, z ktorých profitujú domácnosti a firmy. Vnútroštátne orgány odhadli deficit na 6,5 % HDP. Európska komisia vyjadrila obavy týkajúce sa rozpočtu na rok 2024 a predpokladá, že deficit v roku 2024 dosiahne 6,3 %. Podobne aj pomer dlhu k HDP má podľa ratingovej agentúry Fitch rastúcu tendenciu, ktorá očakáva, že do konca roka 2025 vzrastie na 62,1 % z 57,8 % na konci roka 2022. Očakáva sa však, že úrokové náklady budú postupne rásť, a to v dôsledku priaznivého profilu splácania, ktorý sa vyznačuje priemernou splatnosťou 8,5 roka a prevažne fixnou úrokovou sadzbou dlhu. Podľa Európskej komisie inflácia v roku 2023 prudko vzrástla na 11 %, čo bolo spôsobené zvýšenými cenami energií a ich následným vplyvom na ďalšie zložky. V roku 2024 sa predpokladá pokles miery inflácie na 3,5 %, a to najmä v dôsledku očakávaného zmiernenia cien energií a spotrebiteľských cien potravín. Očakáva sa však, že pretrvávajúce účinky cien energií a obmedzený trh práce budú vyvíjať tlak na rast cien v sektore služieb. Do roku 2025 sa predpokladá ďalší pokles inflácie na 2,6 %.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)**

Miera nezamestnanosti klesla v roku 2023 na 6,1% (z 6,2% rok predtým) a v krátkodobom horizonte sa očakáva, že sa bude pohybovať okolo 5,9%, zatiaľ čo trh práce zostáva napätý. Celkovo približne 15,6% obyvateľstva je ohrozených chudobou (najmä vo východnej časti krajiny), čo je pod priemerom EÚ 21,6% (Eurostat, najnovšie dostupné údaje). Svetová banka odhadla HDP na obyvateľa (PPP) v roku 2022 na 37 459 USD, čo je 31% pod priemerom EÚ.

Spojené kráľovstvo

Spojené kráľovstvo je šiestou najväčšou ekonomikou sveta. Po oživení v roku 2022 (+4,1 %) bol rast HDP v roku 2023 tlmený, MMF ho odhadol na 0,5 %, keďže účinky zvýšených úrokových sadzieb a prísnejšej fiškálnej politiky vyvažujú výhody pre domácnosti vyplývajúce zo znížených cien energií. Preto sa očakáva, že spotreba v roku 2024 porastie len pomaly a v roku 2025 sa opäť zrýchli. Pokiaľ ide o spoločnosti, napriek rozptýleniu neistoty súvisiacej s Brexitom a silnému finančnému zdraviu čelia tlmeným krátkodobým vyhlídkam rastu dopytu a výrazne zvýšeným nákladom na pôžičky. MMF očakáva, že rast v roku 2024 bude nízky (+0,6 %), zatiaľ čo v roku 2025 by sa malo zaznamenať mierne zrýchlenie (2 %), hoci štrukturálne prekážky rastu budú pretrvávať, vrátane nízkej úrovne verejných aj súkromných investícií a nedostatku zručností.

Pokiaľ ide o verejné financie, deficit verejného sektora sa v roku 2023 znížil na 3,3 % HDP (z 3,8 %) a do roku 2025 by sa mal znížiť na 3,1 % HDP v dôsledku kombinácie zvýšených daní a znížených výdavkov. V roku 2023 sa daňové zaťaženie zvýšilo o viac ako 0,5 % HDP. Plány vládnych výdavkov predpokladali minimálny rast nominálnych výdavkov na fiškálne roky 2023 – 2024 a 2024 – 2025, čo predstavuje výzvy uprostred zvýšeného tlaku na verejný sektor, najmä pokiaľ ide o zvyšovanie miezd. Zvýšené výnosy z dlhopisov viedli aj k výraznému nárastu úrokových platieb z dlhu. Predpokladá sa, že hrubý vládny dlh sa počas prognózovaného obdobia mierne zníži zo 104,1 % HDP v roku 2023 na 107,3 % do roku 2025 (napriek tomu Európska komisia predpokladá pokles dlhu na 96,5 %). Vláda prijala niekoľko podporných opatrení na pomoc domácnostiam a podnikom pri zvládaní rastúcich cien energií, vrátane Záruky cien energie a Schémy úľav na účtoch za energie. Bank of England reagovala na rastúcu infláciu sprísnením menovej politiky, niekoľkonásobným zvýšením úrokovej sadzby a začatím predaja štátnych dlhopisov. Po dosiahnutí vrcholu v roku 2022 sa inflácia v minulom roku odhadovala na 7,7 % a očakáva sa, že v prognózovanom období bude postupne klesať, pričom v roku 2025 dosiahne 2,1 %, čím zostane mierne nad 2 % inflačným cieľom. Prioritou vlády je boj proti inflácii, okrem riešenia dlhodobých štrukturálnych problémov, ako je nízky rast produktivity, vysoká nerovnosť príležitostí a dosiahnutie uhlíkovej neutrality, prostredníctvom „Plánu rastu“ a „Agendy zvyšovania úrovne“ (OECD).

Zatiaľ čo trh práce zaznamenal začiatkom roka 2023 rýchly rast zamestnanosti, v druhej polovici roka dynamika oslaba. Zamestnanosť od apríla klesá, počet voľných pracovných miest sa znížil a miera nezamestnanosti sa mierne zvýšila z 3,7 % v roku 2022 na 4,2 % v predchádzajúcom roku. Podľa MMF by sa mala nezamestnanosť v roku 2024 zvýšiť na 4,6 % v dôsledku pomalého rastu zamestnanosti, no v roku 2025 by mala mierne klesnúť, keďže rast zamestnanosti sa zrýchli, a dosiahnuť 4,3 %. HDP na obyvateľa (PPP) krajiny bol podľa MMF v roku 2023 odhadnutý na 56 836 USD, ale relatívne solídna makroekonomická výkonnosť Spojeného kráľovstva skrýva slabé stránky a nerovnosti. Ako teda zdôraznil MMF, posilňovanie ľudského kapitálu je kľúčovou prioritou.

Dňa 24. februára 2022 Rusko spustilo vojenskú operáciu na Ukrajine. Mnohé vlády prijímajú čoraz prísnejšie opatrenia voči Rusku a Bielorusku. Tieto opatrenia už spomalili globálnu ekonomiku s potenciálom mať širší vplyv na príslušné ekonomiky, keďže opatrenia pretrvávajú dlhšie obdobie. Konflikt môže mať vážne dôsledky pre svetovú ekonomiku, ktoré je ťažké presne odhadnúť.

Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja Skupina neustále analyzuje situáciu a vyhodnocuje jej priamy vplyv na Skupinu. Manažment Skupiny posúdil potenciálny vplyv tejto situácie na jej podnikanie a dospel k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2023 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti. Skupina bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a tam, kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protiopatrenia. Ďalší vývoj a intenzita súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)**

Tieto výzvy mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

- schopnosť Skupiny získať nové pôžičky ale refinancovať existujúce pôžičky za podobných podmienok ako tých, ktoré sa uplatňujú na predchádzajúce transakcie;
- schopnosť obchodných a ostatných dlžníkov Skupiny splácať sumy splatné Spoločnosti;
- prognózy manažmentu Skupiny ohľadom peňažných tokov vo vzťahu k hodnoteniu zníženia hodnoty finančných a nefinančných aktív.

Manažment Skupiny posúdil, či sú akékoľvek opravné položky na zníženie hodnoty finančných aktív Skupiny, ktoré sa účtujú v amortizovaných nákladoch, považované za potrebné, a to s ohľadom na ekonomickú situáciu a na výhľad na konci vykazovaného obdobia.

Manažment Skupiny nie je schopný predpovedať všetok vývoj, ktorý by mohol mať vplyv na hospodárstvo Cypru, UK, Nemecka a Slovenskej republiky a následne aký vplyv, ak vôbec nejaký, by mohli mať na budúcu finančnú výkonnosť, peňažné toky a finančnú situáciu Skupiny.

Na základe hodnotenia manažmentu Skupiny bolo vykázané zníženie hodnoty tak, ako je uvedené v Poznámke 37.1.

Manažment Skupiny sa domnieva, že prijíma všetky potrebné opatrenia na udržanie životaschopnosti Skupiny a rozvoja jej podnikania v súčasnom podnikateľskom a ekonomickom prostredí a že Skupina bude môcť pokračovať vo svojej činnosti na základe princípu nepretržitého podnikania.

38. Spriaznené strany a akcionári**Identita spriaznených strán**

Skupina má vzťah so svojimi akcionármi a inými stranami, ako je uvedené v texte nižšie, buď k 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022, alebo počas finančného roka. Transakcie s týmito spriaznenými stranami sa oceňujú na základe princípu nezávislých trhových cien:

- (1) Akcionári
- (2) Spoločné podniky, v ktorých je Skupina spoluvlastníkom
- (3) Kľúčoví riadiaci pracovníci subjektov Skupiny a ich blízki rodinní príslušníci, ktorí Skupine a subjektom kontrolovaným kľúčovými riadiacimi pracovníkmi poskytujú služby kľúčových riadiacich pracovníkov.

Pohl'adávky a záväzky voči spriazneným stranám

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Pohl'adávky	Záväzky	Pohl'adávky	Záväzky
		31. decembra 2023	31. decembra 2023	31. decembra 2022	31. decembra 2022
Akcionári	1	5 579	-	219	-
TESAKO a. s.	2	24 097	-	23 297	-
Celkom		29 676	-	23 516	-

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****38. Spriaznené strany (pokračovanie)***Transakcie so spriaznenými stranami*

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Výnosy 2023	Náklady 2023	Výnosy 2022	Náklady 2022
Akcionári	1	250	-	16	-
WOAL s. r. o.	2	-	-	400	-
TESAKO a. s.	2	840	-	836	-
Celkom		1 090	-	1 252	-

Dividendy vyplatené akcionárom

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 boli vyplatené dividendy vo výške 3 090 tisíc EUR, z toho 2 780 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 310 tisíc EUR bežným akcionárom Spoločnosti. Akcionármi Spoločnosti sú kmeňoví akcionári (6 fyzických osôb) a jediný prioritný akcionár, JTRE INVESTMENT LTD (predtým J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC). Neexistujú žiadni menšinoví akcionári držiaci kmeňové akcie ani prioritné akcie.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli vyplatené dividendy vo výške 11 537 tisíc EUR, z toho 10 383 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 1 154 tisíc EUR bežným akcionárom Spoločnosti. Akcionármi Spoločnosti sú kmeňoví akcionári (6 fyzických osôb) a jediný prioritný akcionár, JTRE INVESTMENT LTD (predtým J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC). Neexistujú žiadni menšinoví akcionári držiaci kmeňové akcie ani prioritné akcie. Rozhodnutie o výplate dividend bolo schválené na mimoriadnom valnom zhromaždení Spoločnosti (30. mája 2022), na ktorom boli prítomní všetci kmeňoví akcionári.

Garancie a prísľuby spriazneným stranám

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Ref.:	Prijaté garancie a prísľuby 31. decembra 2023	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2023	Prijaté garancie a prísľuby 31. decembra 2022	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2022
Akcionári		1	-	4 431	-	4 789
TESAKO a. s.	35	2	-	3 384	-	3 384
WOAL s. r. o.	35	2	-	8 165	-	10 347
Celkom			-	15 980	-	18 520

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

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Odmeny kľúčovému manažmentu, zahrnuté v "osobných nákladoch", boli nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	2023	2022
Odmeny riaditeľom a kľúčovému manažmentu	3	404	381

Riaditeľom neboli poskytnuté žiadne úvery.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023

39. Nasledujúce udalosti

Dňa 9. januára 2024 Skupina založila novú spoločnosť JTRE Financing 5, s.r.o., ktorá v júni 2024 vydala dlhopisy s nulovým kupónom so splatnosťou 20. júna 2028 a ISIN SK4000025359. Nominálna hodnota jedného dlhopisu je 1 000 EUR a celková hodnota emisie je 35 000 tisíc EUR).

Dňa 27. februára 2024 Skupina nadobudla 100 % podiel v spoločnosti Royan Deux G.P. Ltd (Turks a Caicos) a 95% podiel v spoločnosti Provo LP (Turks a Caicos). Provo LP má 100% dcérsku spoločnosť Grace Bay Investments Limited (Belize), ktorá má 100% dcérsku spoločnosť Blue Conch Holdings IV Ltd. (Turks a Caicos).

Dňa 16. apríla 2024 Skupina založila novú spoločnosť JTRE sports & entertainment a. s. (Slovenská republika).

Dňa 14. júna 2024 Skupina nadobudla 80% podiel v spoločnosti VKP Bratislava, s. r. o. (Slovenská republika).

Po sledovanom období neboli zaznamenané žiadne iné významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie účtovnej závierky.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená a autorizovaný na vydanie 5. septembra 2024.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****40. Skupinové entity**

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel 2023	Vlastnícky podiel 2022
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC	Cyprus		priamy	priamy
J&T Real Estate Management, a. s.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED ³	Veľká Británia	100	priamy	priamy
220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED	Veľká Británia	100	priamy	priamy
J&T REAL ESTATE, a.s.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Danube Facility Services, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	Cyprus	100	priamy	priamy
J&T Real Estate Private Equity B.V.	Holandsko	100	priamy	priamy
JTRE Germany GmbH	Nemecko	100	priamy	-
JTRE LONDON LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
SONS AND CO LONDON LIMITED	Veľká Británia	100	priamy	priamy
TRIPTYCH OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
PARK SIDE OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
Esterian, a.s.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
WOAL s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
River Park Base, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 20, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 21, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 22, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 23, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 24, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Pribina house, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
FUXTON, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Wayden, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	99,9	priamy	priamy
Pribinova 19, a.s.	Slovenská republika	-	-	priamy
Bratislavské podhradie, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
Landererova 12, s.r.o.	Slovenská republika	-	-	priamy
JTRE financing 2, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
EUROVEA Hotel, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
Pribinova 40, s. r. o.	Slovenská republika	99,9	priamy	-
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
BELIXO LIMITED	Cyprus	-	-	priamy
JTRE Financing, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
JTRE Financing 3, s.r.o.	Česká republika	100	priamy	priamy
JTRE Financing 4, s.r.o. ⁴	Slovenská republika	100	priamy	priamy

³ Spoločnosť, spolu s jej dcérskou spoločnosťou, boli založené 21. decembra 2022.⁴ Spoločnosť bola založená 17. augusta 2022.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023****40. Skupinové entity (pokračovanie)**

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel 2023	Vlastnícky podiel 2022
Kalos, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Gekko Limited LLC	Kajmanské ostrovy	80	priamy	priamy
Ariel Sands Ltd.	Bermudy	80	priamy	priamy
Eurovea byty, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Crown I Development GmbH	Nemecko	100	priamy	-
Zephyr Partners Ltd	Turks a Caicos	95	priamy	-
Zephyr Ltd.	Turks a Caicos	95	priamy	-
TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
Park Side London LTD ⁵	Britské panenské ostrovy	100	priamy	priamy
Ovocné sady s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Office Center Services s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Grisan, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	-
TESAKO a.s.	Slovenská republika	50	priamy	priamy
Stará tehelňa, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Pasint, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Ariel Sands Development Ltd.	Bermudy	100	priamy	priamy
KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED	Cyprus	100	priamy	priamy
Averta, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Popper Capital, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Draft Stone s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy

⁵ Spoločnosť Park Side London LTD má obchodnú prevádzku v Spojenom kráľovstve.