

JTRE Financing, s. r. o.

**Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2018**

Obsah

Správa nezávislého auditora

Účtovná závierka zostavcná k 31. decembru 2018

Výročná správa

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti JTRE Financing, s. r. o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti JTRE Financing, s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2018, výkaz ziskov a strát za obdobie od 8. mája 2018 do 31. decembra 2018, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za obdobie od 8. mája 2018 do 31. decembra 2018 podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Upozorňujeme na časť D bod (1) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ako sa ďalej uvádza v časti D poznámok účtovnej závierky, pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31. decembru 2018 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosť urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

Spoločnosť obdržala od jediného Spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Tieto skutočnosti sú opísané v časti D bod (1) poznámok účtovnej závierky.

Ďalej poukazujeme na možné dôsledky podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii. V zmysle uvedeného zákona, štatutárny orgán spoločnosti, ktorý je v predĺžení, je povinný podať návrh na konkurz. Obdržané vyhlásenie jediného spoločníka o jeho finančnej podpore nemá vplyv na úpadok Spoločnosti podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii a na povinnosť jej štatutárneho orgánu dať návrh na vyhlásenie konkurzu.



Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie

Počas auditu účtovnej závierky Spoločnosti k 31. decembru 2018 a formulovaní nášho názoru na ňu, sme nezistili žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevylučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za obdobie od 8. mája 2018 do 31. decembra 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za dané obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 18. júna 2018. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítora, predstavuje 1 rok.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neauditorské služby

Neboli poskytované zakázané neauditorské služby uvedené v článku 5 ods 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených v účtovnej závierke sme Spoločnosti a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

30. apríla 2019
Bratislava, Slovenská republika

Auditorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný auditor:
Robert Jung
Licencia UDVA č. 973

Účtovná zázvierka zostavená k 31. decembru 2018

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2018

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 7 6 1 9 0 7	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 0 5 2 0 1 8
IČO 5 1 6 7 5 5 7 9	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input checked="" type="checkbox"/> veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 8
SK NACE 7 0 . 2 2 . 0	<input type="checkbox"/> priebežná	(vymačl sa X)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 5 2 0 1 8
			do 0 5 2 0 1 8

Priložené súčasťou účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J T R E F i n a n c i n g , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O K R E S N Ý S Ú D B R A T I S L A V A I .

O D D I E L S R O , V L O Ž K A 1 2 8 2 2 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 5 . 0 4 . 2 0 1 9

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odľtačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo napoju c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 39 + r. 74	01		5 8 8 4 5 3 5 0	5 8 8 4 5 3 5 0	
A.	Neobažný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		2 6 4 6 8 4 6 2	2 6 4 6 8 4 6 2	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývo. (012) - 072, 091A/	04				
2	Softvér (013) - 073, 091A/	05				
3.	Očistené práva (014) - 074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - 075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - 079, 07X, 091A/	08				
6	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 083/	09				
7	Poskytnuté predávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				
A.II.1	Pozemky (031) - 092A/	12				
2.	Stavby (021) - 081, 082A/	13				
3	Samostatné hruteľné vozá a príbory hruteľných vozí (022) - 082, 082A/	14				



Označenie čísla	STRANA AKTÍV B	Číslo majetku C	Bežná účtovná obdoba		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
4	Pešové a lešné celky hrvateľných pracovníkov (025) - 0065, 002A	15				
9.	Základné sielce a fašné zvieratá (026) - 0086, 002A	16				
6	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - 0089 008X 002A	17				
7.	Očistený dlhodobý hmotný majetok (047) - 0090	18				
8	Poskytnuté predčivky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 0095A	19				
9	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 0098	20				
A.III	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	2 6 4 6 8 4 6 2	2 6 4 6 8 4 6 2		
A.III.1.	Podielové cenné papierne a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - 0096A	22				
2	Podielové cenné papierne a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - 0096A	23				
3	Ostatné realizovateľné cenné papierne a podiely (063A) - 0096A	24				
4	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (068A) - 0098A	25	2 6 4 6 8 4 6 2	2 6 4 6 8 4 6 2		
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (085A) - 0096A	26				
8	Ostatné pôžičky (097A) - 0096A	27				
7.	Dlhové cenné papierne a ostatný dlhodobý finančný majetok (086A, 089A, 091A) - 0096A	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo rečku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúca účtovná obdoba	
			7	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
8	Požičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zozbieranou dobou, splatnosť najviac jeden rok (068A, 067A, 069A, 06XA) - /098A/	29				
9	Účty v bankách a doba vkladnosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10	Obdobový dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
F1	Poskytnuté predbežky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obecný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 56 + r. 71	33	1 5 3 3 6 0 3 9	1 5 3 3 6 0 3 9		
B.I	Zásoby súčet (r. 25 až r. 40)	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - (192, 193, 19X/	36				
3	Výrobky (123) - /194/	37				
4	Zvieratá (124) - /195/	38				
5	Tovar (132, 133, 13X, 138) - /196, 19X/	39				
6	Poskytnuté predbežky na zúčtovanie (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného sféry súčet (r. 43 až r. 46)	42				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bazné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť Korekcia - časť 2	Netto	
					Netto 3
1 a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepusteným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielu na úspech okrem pohľadávok voči prepusteným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /351A/	44			
1 c	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota záväzkov (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepusteným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4	Ostatné pohľadávky v rámci podielu na úspech okrem pohľadávok voči prepusteným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7	Ine pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8	Odložená daňová pohľadávka (431A)	52			
B.II.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.II.1	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a	Pohľadávky z obchodného styku voči prepusteným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielu na úspech okrem pohľadávok voči prepusteným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /351A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo účtu c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		
1.c	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A) - (391A)	31				
2	Číslo hodnota záležitosti (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (301A) - (391A)	59				
4.	Ostatné pohľadávky vrátane podielovej úasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - (391A)	60				
5.	Pohľadávky voči spoločnostiam, družstvom a združeniam (354A, 355A, 356A, 357A, 358A) - (391A)	61				
6	Špeciálne postavenia (336A) (391A)	82				
7	Darivové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 344, 346, 347) - (391A)	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9	Iné pohľadávky (335A, 336A, 371A, 374A, 375A, 378A) (391A)	65				
B.IV	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	68				
B.IV.1	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 258A) - (291A, 292A)	67				
2	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 252A, 256A, 257A, 258A) - (291A, 292A)	68				
3	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4	Ohrozený krátkodobý finančný majetok (259, 314A) (291A)	70				



Druh číslo a	STRANA AKTÍV b	Číslo radky c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
B.V	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		1 5 3 3 6 0 3 9	1 5 3 3 6 0 3 9	
B.V.1	Peniaze (211, 213, 21X)	72		9 2	9 2	
2	Účty v bankách (221A, 22X +/- 2B1)	73		1 5 3 3 5 9 4 7	1 5 3 3 5 9 4 7	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		1 7 0 4 0 8 4 9	1 7 0 4 0 8 4 9	
C.1	Náklady budúcich období dlhodobé (3B1A, 3B2A)	75		1 4 8 6 1 5 1 2	1 4 8 6 1 5 1 2	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (3B1A, 3B2A)	76		2 1 7 9 3 3 7	2 1 7 9 3 3 7	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (3B5A)	77				
4	Príjmy budúcich období krátkodobé (3B5A)	78				

Druh číslo d	STRANA PASÍV b	Číslo radky e	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPÓLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	5 8 8 4 5 3 5 0	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 88 + r. 93 + r. 87 + r. 100	80	- 1 2 1 2 7 9 3	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	
A.I.1	Základné imanie (411 alebo 1/ 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/1353)	84		- 5 0 0 0
A.II.	Emisné úžio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonná rezervná fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a neďeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



číslo a	STRÁNA PASÍV b	číslo účtu c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	80		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových úspechov (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlučení, splnení a rozdelení (+/- 418)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1	Nerozdelený zisk minulých rokov (+28)	98		
2.	Neurodenná strata minulých rokov (-/428)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obde- bie po zdanení (+/- r. 91 - (r. 81 + r. 85 + r. 88 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 101)	100	- 1 2 1 7 7 9 3	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 138 + r. 139 + r. 140	101	6 0 0 5 8 1 4 3	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	6 0 0 0 0 0 0 0	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1 a	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1 b	Záväzky z obchodného styku v rámci podlé- vej účsoú okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čista hodnota záväzky (318A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471 A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podléhovej účsoú okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6	Dlhodobé prijaté príspevky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113	6 0 0 0 0 0 0 0	
9	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	iné dlhodobé záväzky (319A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11	Dlhodobé záväzky z devizových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odsledný daňový záväzok (481A)	117		



Charakteristika	STRANA PASÍV	Číslo radku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	4	5
B.II	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (456A, 45XA)	120		
B.III	Dlhodobé bankové úvery (481A, 48XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky účel (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	5 8 1 4 3	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku účel (r. 124 až r. 126)	123	5 8 1 4 3	
1 a	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 2 6 4 4	
1 b	Záväzky z obchodného styku v rámci podnikova; účel okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 5 4 9 9	
2.	Čistá hodnota zakazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podnikovej účel okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 479A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnávateľom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (330A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z devízových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 476A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 456A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 481A, 48XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 1-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenia účel (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Dana- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrát (čistý účt. tr. & podľa zákona)	01	2 1 1 2 4 5	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu účtet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (804, 807)	03		
II	Tržby z predaja vlastných výrobkov (6011)	04		
III	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných záloh (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 648, 649, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	3 1 9 4 5	
A	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 1 9 4 5	
E	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1	Mzdové náklady (521, 522)	16		
>	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20		
G	Ódpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1	Ódpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatkové ceny predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
**	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 3 1 9 4 5	



Číslo čiarok a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			ročné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridané hodnoty (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 3 1 9 4 5	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 1 1 2 4 5	
VIII	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (551)	30		
IX	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (555A)	32		
2	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (555A)	33		
3	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (555A)	34		
X	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (556A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (556A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (556A)	38		
XI	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2 1 1 2 4 5	
XI.1	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (562A)	40	2 1 1 2 4 5	
2.	Ostatné výnosové úroky (562A)	41		
XII	Kurzové zisky (563)	42		
X. II.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (564, 567)	43		
XIV	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (568)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 3 9 7 0 9 3	
K	Predané cenné papiere a podely (561)	46		
L	Náklady na krátkodobý finančný majetok (562)	47		
M	Opisovné položky z finančného majetku (+/-) (565)	48		
N	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 4 3 3 3 5	
N.1	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		1 1
2	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 4 3 3 2 4	
O	Kurzové straty (563)	52		
P	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 0 5 3 7 5 8	



Označenie R	Text R	Číslo riadku €	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
...	Výsledok hospodárenia a finančnej činnosti (+/-) (r. 29 + r. 45)	55	- 1 1 8 5 8 4 8	
....	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 86)	56	- 1 2 1 7 7 9 3	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (601, 605)	58		
2	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
5	Pravid podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
....	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 58 + r. 57 - r. 60)	61	- 1 2 1 7 7 9 3	

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

JTRE Financing, s.r.o.
Dvoráckeho nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť JTRÉ Financing, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 27. marca 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 8. mája 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava, I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 128228/R).

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je poskytovanie úverov alebo pôžičiek získaných z externých peňažných zdrojov.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 8. mája 2018 do 31. decembra 2018.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Táto konsolidovaná účtovná závierka je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

6. Schválenie audítora

Jedným spoločníkom Spoločnosti 18. júna 2018 schválil spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 8. mája 2018 do 31. decembra 2018.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Ing. Peter Rencušík
 Ing. Pavol Putíkán

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 31. decembru 2018 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

IČO: 5 1 6 7 5 5 7 9

DIČ: 2 1 2 0 7 6 1 9 0 7

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2018 záporné vlastné imanie vo výške 1 212 793 EUR, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imanom a dosiahnutou stratou za aktuálne účtovné obdobie a predpokladanými vývojom v roku 2019, od roku 2019 Spoločnosť plánuje dosahovať zisk a kladné peňažné toky. Spoločnosti bol doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti pre nasledujúce obdobie minimálne jedného roka.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31.12.2018 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť sa je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej udornej alebo náležitej starostlivosť urobiť všetko, čo by v udornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z poskytutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Informácie o charaktere a počte transakcií, ktoré sa nevzťahujú v súvahu

Informácie o charaktere a počte transakcií, ktoré sa nevzťahujú v súvahu sú uvedené v časti H1, pretože to tak vyznieva opatrenie k účtovnej závierke.

3. Použitie odhadov a zásudkov

Zostavenie účtovnej závierky sa vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa firmuje východisko pre posledné účtovné obdobie hodnoty majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Koncepcie účtovných odhadov nie sú vykazované retrospektívne, ale sú vykazované v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcnosti obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosť nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykazované v účtovnej závierke.

Neistota v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala také neistoty v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevykonalné pôžičky.

Ku dnu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie hodnoty vpredu oceneniu v účtovníctve.

5. Pohľadávky

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

6. Finančné účty

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

KČ)

5	1	6	7	5	5	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

MČ)

2	1	2	0	7	6	1	9	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

7. Náklady budúcich období

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

8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že dojde k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo znížia sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku končiemu dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patria nesplácanie dlhu alebo protijávne konanie dlžníka, reštrukturalizačný pohľadávok Spoločnosti za podnikateľov, u ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvážovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo unitenta budú vyhlásené konkurzy, alebo skutočnosť, že pre určitý papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnymi dôkazmi zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úrovň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnotba kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravné položky sa zrušia, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravných položiek.

9. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa hodnotia menovitou hodnotou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je menšia ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

10. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené menovitou hodnotou. Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov sú v okamihu emisie účtované ako náklady cez výkaz ziskov a strát. V prípade ak spoločnosť drží vlastné dlhopisy, hodnota vydaných dlhopisov sa zníži o hodnotu vlastných dlhopisov.

11. Odložené dane

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

- duchššie rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahu o ich daňovou základňou,
- možnosť unikať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť prekonať nevyužitú daňovú zápočet a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa účtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaznamenania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci a kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúžení, splynutí alebo rozdelení).

O odložený daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových zápočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa premenjuje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znížuje sa vo výške, v aký je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

12. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, a ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykazujú v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

13. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastkach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky poskytnuté špecifickým osobám.

Mena	Úrok p.a. v %	Datum splátnosti	Suma v príslušnej mene k 31.12.2018	Suma v eurách k 31.12.2018	Suma v príslušnej mene k 8.5.2018	
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička 1 - istina	EUR	5,5	31.10.2025	22 973 373	22 973 373	0
Pôžička 1 - úrok				182 474	182 474	0
Pôžička 2 - istina	EUR	5,5	31.10.2025	3 285 878	3 285 878	0
Pôžička 2 - úrok				26 737	26 737	0
SPOLU				26 468 462	26 468 462	0

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 8. mája 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľke na strane 17.

2. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Tretimi v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

3. Časové rozlíšenie

Ida o tieto položky:

	31. 12. 2018 EUR	8. 5. 2018 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Úroky z dlhopisov	14 861 512	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	14 861 512	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Odmena administrátora	29 884	0
Úroky z dlhopisov	2 149 452	0
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	2 179 337	0
Spolu	17 040 849	0

Nakoľko Spoločnosť v roku 2018 emitovala dlhopisy s nulovým kupónom (tzv. zero bond), vykazuje náklady budúcich období vo výške rozdielu menovitej hodnoty emisie 60 000 000 EUR a súčasnej hodnoty vydaných dlhopisov.

4. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2018 je 5 000 EUR (k 8. mája 2018: 5 000 EUR). Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

O vysporiadaní straty za účtovné obdobie 2018 vo výške 1 217 793 EUR rozhodne jediný spoločník Spoločnosti v priebehu roka 2019. Návrh statutárneho orgánu jediného spoločníka Spoločnosti je prevzatý na neuhradenú stratu minulých rokov vo výške 1 217 793 EUR.

5. Záväzky

Záväzky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2018 EUR	8. 5. 2018 EUR
Záväzky s dlhou splatnosťou	36 215	0
Záväzky v takejto splatnosti	21 928	0
	58 143	0

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mennosná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	12 644	12 644	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	45 499	45 499	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté predávky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	60 000 000	0	0	60 000 000
Krátkodobé finančné vypomoci	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnávateľom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poisťovania	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	60 056 143	58 143	0	60 000 000

6. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v menovitej hodnote 60 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2025. Úrokový výnos dlhopisov s nulovým kupónom je 5,00% p.a.

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Mennosná hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopis JTREF 2025	1 000	60 000	71,07%	5,00%	31.10.2025

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvotný úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2018			31.5.2018		
	do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	0	0	60 000 000	0	0	0
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	60 000 000	0	0	0

Spoločnosť dňa 31. októbra 2018 emitovala 51 930 ks dlhopisov v menovitej hodnote 51 930 000 EUR a 5. novembra 2018 emitovala 8 070 ks dlhopisov v menovitej hodnote 8 070 000 EUR.

Konečná materska jednotka vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosť v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevedenie teoretickej dane z príjmov k vykazanej dani z príjmov je uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2018			8.5.2018		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 217 793			0		
z toho teoretická daň 21 % (21%)	0	-255 737	21,00 %	0	0	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	21 939	4 607	-0,38 %	0	0	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevýkázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umernenie daňovej stravy	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-1 195 854	-251 130	20,62 %	0	0	0,00 %
Splatená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Odlícená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	0,00 %		0	0,00 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2018 EUR	8.5.2018 EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zinernej kadeby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období vykazujúca sa umorenie daňovej stravy, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasné rozdiely predchádzajúce účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložena daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej stravy, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov z upočasnateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebolo účtované odložená daňová pohľadávka	1 217 793	0
Odkúpená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k pohľadám účtovaným prírmo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21%.

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade.

	31.12.2018 EUR	8.5.2018 EUR
Výnosové úroky	211 245	0
Spolu	211 245	0

2. Náklady na poskytnuté služby

	31.12.2018 EUR	8.5.2018 EUR
Ekonomické a iné poradenstvo	7 555	0
Audit a poradenstvo	22 373	0
Náklady na inzerciu, reklamu	215	0
Preklady a inšpeície	1 636	0
Iné	116	0
Spolu	31 945	0

3. Finančné náklady

	31.12.2018 EUR	8.5.2018 EUR
Nákladné úroky	343 335	0
Ostatné finančné náklady	1 053 758	0
Spolu	1 397 093	0

Ostatné finančné náklady zahŕňajú poplatky a provízie za administráciu úllhopasov.

4. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou

	31.12.2018 EUR	8.5.2018 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	7 200	0
Audit IFRS	15 173	0
Spolu	22 373	0

5. Čistý obrat

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

Krajina	Výnosy	31.12.2018 EUR	31.3.2018 EUR
Slovenská republika	Výnosové úroky	28 771	0
	Spolu	28 771	0
Holandsko	Výnosové úroky	182 474	0
	Spolu	182 474	0
Spolu	Výnosové úroky	211 245	0
	Spolu	211 245	0

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

I. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené pohľadávky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a nevádzajú sa v súvahu:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 17 026 627 EUR (k 31. máju 2018: 0 EUR).
- Spoločnosť poskytuje ručenie vlastným dlhopisom v sume 60 000 000 EUR (k 31. máju 2018: 0 EUR) a zároveň prijala ručenie za vydané dlhopisy od materskej spoločnosti v rovnakej sume.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mnoho tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zaujme sa potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

I. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNL KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky nestali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2018.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spraznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (konečná materská účtovná jednotka).

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

	31.12.2018	8.5.2018
	EUR	EUR
Poraďenské služby	12 644	0
Ostatné náklady	0	0
Náklady spolu	12 644	0

	31.12.2018	8.5.2018
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový limit	60 000 000	0

Majetok a záväzky z transakcií s konečnou materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2018	8.5.2018
	EUR	EUR
Pohľadávka za upísané vlastné imanie	0	1 000
Majetok spolu	0	5 000

	31.12.2018	8.5.2018
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	12 644	0
Záväzky spolu	12 644	0

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami - sesterskými účtovnými jednotkami

	31.12.2018	8.5.2018
	EUR	EUR
Nákladové úroky	11	-
Náklady spolu	11	-

	31.12.2018	8.5.2018
	EUR	EUR
Výnosové úroky	211 245	-
Výnosy spolu	211 245	-

Majetok z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami - sesterskými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2018	8.5.2018
	EUR	EUR
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	26 468 462	-
Majetok spolu	26 468 462	-

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v roku 2018.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na osobné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

L. PŘEHLED O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Přehled o pohybe vlastního imania v průběhu účtovního období je uvedený v následujícím přehledu

	Stav k 31.12.2018 EUR	Prírůstky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-5 000	5 000	0	0	0
imanie	0	0			
Emisné džio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeľiteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových úastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlučeni, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Nehrušená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 217 793	0	0	-1 217 793
Spolu	0	-1 217 793	0	0	-1 217 793

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2018

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	12 057 445	0
Zaplatené úroky	-11	0
Príjme úroky	2 034	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky z prechodu položkami výnimčného rozsahu alebo výskytu	-1 055 422	0
Príjmy z položiek výnimčného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 055 422	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-45 759 251	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	19 500 000	0
Príjmy dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-26 259 251	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	5 000	0
Príjmy z úverov a ostatných záväzkov z finančnej činnosti	5 000	0
Práha dlhopisov	42 645 712	0
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	-5 000	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	42 650 712	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	15 336 039	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	15 336 039	0

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-1 217 790	0
Úpravy a nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nakladové úroky	343 335	0
Výnosové úroky	-211 245	0
Rezervy	0	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-1 485 703	0
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia úctív)	-29 885	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
Úbytok (prírastok) záväzkov (vrátane časového rozlíšenia úctív)	59 145	0
Peňažné toky z prevádzky	-1 057 445	0

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa vauče k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameraný na vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad terminkované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Výroční správa



JTRE Financing, s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2018

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI JTRE Financing, s.r.o. ZA ROK 2018:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období

Vývoj činnosti, finančné situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Informácie Emitenta CP podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2019

Informácia o návrhu na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti

II. PRÍLOHY:

Účtovná zóvierka k 31.12.2018

Správa nezávislého audítora

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	JTRE Financing, s.r.o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	51 675 579
Deň zápisu:	08.05.2018
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 000,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 128228/B

(ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 21.03.2018 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 08.05.2018 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 128228/B.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a služieb
- pronájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s pronájomom
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpisanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

V roku 2018 mal štatutárny orgán spoločnosti dvoch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľov nie je zo zákona obmedzené.

Konatelia

Ing. Peter Rómenár
Heyrovského 7/4638
Bratislava 841 03

Ing. Pavel Peříkán
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Konanie menom spoločnosti:

Každý konateľ je oprávnený konať samostatne. Podpisovanie v mene Spoločnosti sa uskutočňuje tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu Spoločnosti, svojmu menu a funkcii pripojí podpisujúci svoj podpis.

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť nemala v roku 2018 žiadnych zamestnancov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 18 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od **08.05.2018** do **31.12.2018**.

Hospodárska činnosť spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia.

Riziká a neistoty ktorým je spoločnosť vystavená sú opísané v časti o informáciách emitenta CP, na strane 6 tejto výročnej správy.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. bola založená v marci 2018 a pôsobí ako obchodník a emitent na trhu cenných papierov.

V roku 2018 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

Názov CP:	JTREF 2025
ISIN:	SK 4120014416
Menovitá hodnota:	1 000,00 EUR
Počet kusov:	60 000
Menovitá hodnota spolu:	60 000 000
Úročenie pevnou úrokovou sadzbou:	5,00%
Deň vydania dlhopisov:	31.10.2018
Splätnosť dlhopisov:	31.10.2025

Spoločnosť dňa 31. októbra 2018 emitovala 51 930 ks dlhopisov v menovitej hodnote 51 930 000 EUR a 5. novembra 2018 emitovala 8 070 ks dlhopisov v menovitej hodnote 8 070 000 EUR.

Konečná materská jednotka vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nespĺnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

V priebehu účtovného obdobia 2018 vykonávala Spoločnosť aktivity v oblasti emisie dlhopisov. Výhradnú časť výnosov Spoločnosti tvorili finančné výnosy, a to výnosové úroky vo výške 211 tis. EUR, z ktorých hodnota 209 tis. EUR predstavuje úroky z poskytnutej dlhodobej pôžičky účtovnej jednotke v rámci konsolidovaného celku. Ku koncu účtovného obdobia 2018 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu, v celkovej výške – 1 217 793 EUR. Najväčší vplyv na vykázaný výsledok hospodárenia mali vysoké jednorazové náklady na emisiu dlhopisov (vo výške 60 mil. EUR), ktoré neboli časovo rozlíšené.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2018
Aktíva celkom	58 845 350
Neobežný majetok	26 468 462
Obežný majetok	15 336 039
Časové rozlíšenie	17 040 849
Pasíva celkom	58 845 350
Základné imanie	5 000
Rezervný fond	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-
Výsledok hospodárenia	-1 217 793
Cudzí zdroje	60 058 143
Časové rozlíšenie	0

Ukazovatele finančnej situácie

Ukazovateľ	2018
Celková zadĺženosť	102,06%
Dlhodobá zadĺženosť	101,96%
Okamžitá likvidita	263,76
Bežná likvidita	263,76
Celková likvidita	263,76

Celková zadĺženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadĺženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

Ukazovateľ	2018
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-1,49%
Rentabilita finančných výnosov	-576%
Rentabilita základného imania	-24356%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita finančných výnosov = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / výnosy z finančnej činnosti

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE uvedený, nakoľko Spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20 ODS. 5, 6 a 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

• Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti

Základným cieľom riadenia rizík Spoločnosti je maximalizácia výnosu vo vzťahu k podstupovanému riziku pri zohľadnení jej rizikového profilu.

Vedenie Spoločnosti schvaľuje limity rizika a interné limity sa aktualizujú pravidelne a okrem toho bezodkladne v prípade významnej zmeny trhových podmienok tak, aby bol zabezpečený ich súlad s trhovými a úverovými podmienkami.

Vedenie monitoruje prípadné možné porušenia a okamžite sa prijímajú zodpovedajúce opatrenia vedúce k náprave.

• Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia:

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Z pohľadu Emitenta existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov

- *Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti* - je definované ako riziko riadnej a včasnej úhrady záväzkov z úverov a pôžičiek poskytnutých spoločnosťami v rámci Skupiny
- *Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny* - definované ako závislosť na právnych, finančných, trhových a environmentálnych podmienkach v súvislosti s realizáciou projektov
- *Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine* - zdieľanie prevádzkovej, administratívnej a IT štruktúry celej Skupiny a možné zlyhanie niektorých jej prvkov
- *Riziko stretu záujmov medzi spoločníkmi emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny vlastníckej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*

Rizikové faktory vzťahujúce sa k ručiteľovi a Skupine

Väčšina rizík uvedených vo vzťahu k ručiteľovi sa vzťahuje na celú Skupinu, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, a preto tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta. Naplnenie uvedených rizík môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu ručiteľa, a teda aj samotnej Skupiny, jej podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť ručiteľa splniť svoj záväzok.

- *trhové riziko* - je definované ako riziko straty vyplývajúce zo zmien trhových cien, úrokových sadzieb a menových kurzov. Za účelom posúdenia trhového rizika a obchodného portfólia využíva Spoločnosť predovšetkým metodiku VaR
- *kreditné riziko* - definované ako riziko straty vyplývajúce zo zlyhania protistrany tým, že nedodrží svoje záväzky podľa podmienok zmluvy. Primárne úverové riziko vzniká najmä vďaka úverom, pôžičkám a poskytnutým finančným zárukám
- *riziko likvidity* - definované ako riziko straty schopnosti dodržať finančné záväzky v dobe, kedy sa stávajú plátnymi a tiež riziko straty schopnosti financovať aktíva
- *operačné riziko* - definované ako riziko straty vplyvom nedostatkov či zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktoru alebo systémov, či riziko straty vplyvom vonkajších skutočností (vrátane rizika informačných technológií, právneho a compliance)
- *strategické riziko* - definované ako riziko straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia alebo nesprávnych podnikateľských rozhodnutí, či ich nesprávnej implementácie

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

- riziko nesplatenia
- riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou

- riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či ručiteľom
- riziko nedostatočnej likvidity dlhopisov
- menové riziko
- riziko Inflácie
- riziká vyplývajúce zo zmeny práva
- riziko predčasného splatenia, atď.

• **Vyhlasenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)**

- Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti. Riadi sa Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na Internetovej stránke Emitenta <http://www.jtrc.sk/node/195>
- Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine. Spoločnosť sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.
- Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík - Jedným spoločníkom Spoločnosti je J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti. Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov. Osobitné opatrenia nad ich rámec Spoločnosť neprijala.
- Právomoci štatutárneho orgánu - Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvlášťne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemajú. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.
- Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31.12.2018 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2019

V roku 2019 sa Spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. bude usilovať o dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie. V nasledujúcom účtovnom období bude Spoločnosť naďalej pôsobiť na trhu cenných papierov prostredníctvom emisie dlhopisov. Spoločnosť očakáva kladný hospodársky výsledok, ktorý bude vykázaný najmä z titulu kladnej úrokovej marže.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2018 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške - 1 217 793 EUR. O náložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2019. Štatutárny orgán navrhuje valnému zhromaždeniu prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2018 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2019 investovať do tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2018 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31. 12. 2018 nasledovná:

Spoločník	podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43 Nikózia 1061 Cyperská republika	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť od svojho založenia v marci 2018 začala v rozvíjaní svojich aktivít ako emitent na trhu cenných papierov.

V účtovnom období 2018 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške - 1 217 793 EUR. Najväčšou mierou sa na vykázanej strate odrazili vysoké náklady spojené s emisiou a administráciou dlhopisov. Štatutárny orgán navrhuje valnému zhromaždeniu prevod na účet Neuhradená strata minulých rokov.

Cieľom spoločnosti pre ďalšie obdobie bude dosiahnutie vyrovnaného hospodárskeho výsledku, ďalší rozvoj aktivít na trhu cenných papierov v oblasti emisií dlhopisov a maximalizácia zisku.

V Bratislave dňa 30.04.2019



Ing. Pavel Pelikán
konateľ
JTRE Financing, s.r.o.