



## **Polročná finančná správa 2019**

spoločnosti

**JTRE Financing, s.r.o.**

za obdobie od 1. januára 2019 do 30. júna 2019

Ako regulované informácie

Povinnosť emitenta podľa § 35 a nasl. zákona č. 429/2002 Z.z. o burze cenných papierov v znení neskorších predpisov a podľa Burzových pravidiel.

## Obsah

Identifikácia emitenta .....	1
Profil Spoločnosti .....	1
Vlastnícka a organizačná štruktúra .....	2
Členovia orgánov .....	2
Emisia dlhopisov .....	2
Významné udalosti .....	4
Obchody so spriaznenými osobami .....	4
Vyhlasenie emitenta o tom, že polročná finančná správa nebola overená ani preverená audítorom .....	5
Zodpovedné osoby .....	5
Vyhlasenie štatutárneho orgánu Spoločnosti .....	6

### *Príloha:*

Priebežná individuálna účtovná zvierka zostavená k 30. júnu 2019

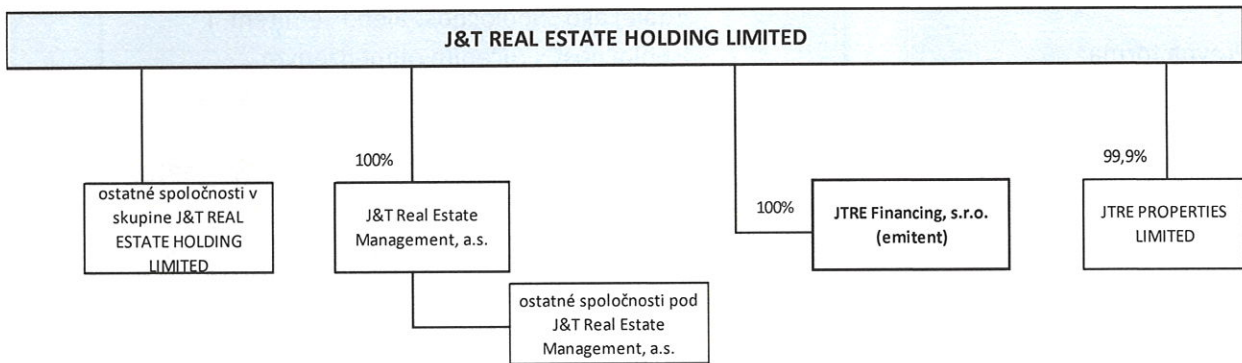
## Identifikácia emitenta

Obchodné meno:	JTRE Financing, s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť alebo „emitent“)
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
IČO:	51675579
Zápis v obchodnom registri:	Okresného súdu Bratislava I, vložka 128228/B, Oddiel: Sro
Zastúpená:	Ing. Peter Remenár, konateľ Ing. Pavel Pelikán, konateľ
LEI:	097900BIG40000162252
Informačná povinnosť za polrok:	2019
Účtovné obdobie:	od 1. januára 2019 do 30. júna 2019
Webové sídlo:	<a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a>
Dátum vzniku:	21. marca 2018
Základné imanie:	5 000 EUR
Zakladateľ:	J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Právny poriadok, podľa ktorého bol emitent založený:	právny poriadok Slovenskej republiky
Oznámenie spôsobu a miesta zverejnenia polročnej finančnej správy:	webové sídlo Spoločnosti
Dátum zverejnenia polročnej finančnej správy emitenta:	26. septembra 2019

## Profil Spoločnosti

JTRE Financing, s.r.o. je Spoločnosťou založenou pre účely vydania dlhopisov a preto nevykonávala a nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť. Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou dlhopisov spriazneným spoločnostiam v skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania.

## Vlastnícka a organizačná štruktúra



## Členovia orgánov

Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom emitenta. V mene Spoločnosti konajú a za Spoločnosť podpisujú vždy konatelia. Každý konateľ je oprávnený konať samostatne. Sú oprávnení konať v mene emitenta vo všetkých veciach a zastupujú emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi.

Konatelia vykonávajú obchodné vedenie Spoločnosti v záležitostiach, ktoré nie sú právnymi predpismi alebo touto zakladateľskou listinou zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľov patrí organizačné zabezpečenie jeho priebehu alebo zabezpečenie riadneho vedenia predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov Spoločnosti. Okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti. Konatelia tiež zvolávajú valné zhromaždenia a organizačne zabezpečujú jeho priebeh.

Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Funkčné obdobie konateľov platí do odvolania valným zhromaždením. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach emitenta, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia emitenta vyhradené valnému zhromaždeniu emitenta. Konatelia najmä konajú (samostatne) v mene emitenta ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

## Emisia dlhopisov

Spoločnosť dňa 31. októbra 2018 vydala na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len BCPB) 60 000 ks dlhopisov s nominálnou hodnotou 1 000 EUR/1 ks, v celkovej nominálnej hodnote 60 000 000 EUR. Dlhopisy boli vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Prevoditeľnosť dlhopisov nie je obmedzená. Dlhopisy nie sú úročené. Výnosy z dlhopisov sú určené rozdielom medzi menovitou hodnotou dlhopisov a ich nižším emisným kurzom, ktorý je ku dňu vydania vo výške 71,07% menovitej hodnoty dlhopisov, a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise. Emisný kurz sa následne zvyšuje podľa stanoveného vzorca v závislosti od času predaja v rámci ponukového obdobia.



Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu dlhopisov alebo k ich odkúpeniu emitentom a zániku v súlade s podmienkami dlhopisov, dlhopisy sú splatné jednorazovo 31. októbra 2025. Najskôr k tretiemu výročiu dňa vydania dlhopisov a potom ku každému nasledujúcemu dňu každého mesiaca až do dňa konečnej splatnosti môže emitent oznámením majiteľom dlhopisov určiť, že sa všetky dlhopisy (nie len niektoré) stávajú predčasne splatné k tretiemu výročiu dňa vydania dlhopisov resp. k danému dňu predčasnej splatnosti z rozhodnutia emitenta. V takom prípade emitent majiteľom dlhopisov splatí menovitú hodnotu každého dlhopisu, ktorá však bude s ohľadom na kratšiu splatnosť dlhopisov krátená v zmysle príslušných ustanovení podmienok dlhopisov.

Závazky z dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením ručiteľa, ktorým je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ďalej ako Ručiteľ), založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (limited liability company), so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, 1061, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu pod číslom HE 217553, v prospech všetkých majiteľov dlhopisov.

#### ***Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre emitenta***

Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k emitentovi sú:

- Riziko emitenta ako účelovo založenej spoločnosti
- Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie dlhopisov na financovanie projektov skupiny
- Riziko prevádzkovej závislosti skupine
- Riziko stretu záujmov medzi akcionárom emitenta a majiteľmi dlhopisov
- Riziko zmeny akcionárskej štruktúry
- Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím
- Súdne a iné konania
- Riziko krízy emitenta a právnej úpravy o kríze
- Riziko sekundárnej závislosti od rizík skupiny

#### ***Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Ručiteľa***

Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a skupine:

- Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností
- Kreditné riziko z prenájmu nehnuteľností a finančných aktivít
- Riziko likvidity
- Trhové riziko zmien sadzieb na finančných trhoch
- Riziko konkurencie
- Riziko ukončenia významných zmluvných vzťahov
- Riziko spojené s developerskou výstavbou
- Riziko súvisiace s umiestnením developerských projektov
- Riziko financovania výstavby
- Riziká spojené s nedokončenými projektami
- Závislosť skupiny na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach
- Riziko väd realitných projektov a iné riziká súvisiace s akvizíciami nehnuteľností
- Riziko straty kľúčových osôb a úniku informácií
- Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov
- Riziko zmeny hodnoty aktív

- Riziko nedostatočného poistenia majetku
- Závislosť Ručiteľa na miere zadlžovania cieľovej skupiny nájomníkov
- Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností
- Riziko meniacich sa preferencií nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií

### ***Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere***

Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k dlhopisom sú:

- Potenciálny investor by nemal investovať do dlhopisov bez odborného posúdenia, ktoré urobí buď sám alebo spolu s finančným poradcom. Investor by mal mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do dlhopisov.
- Riziko nesplatenia
- Úverové riziko
- Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania emitentom či Ručiteľom
- Riziko nedostatočnej likvidity dlhopisov
- Menové riziko
- Riziko inflácie
- Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane
- Riziká vyplývajúce zo zmeny práva
- Riziko skrátenia objednávky dlhopisov
- Riziko zákonnosti kúpy dlhopisov
- Riziko predčasného splatenia
- Obmedzenie Ručiteľského vyhlásenia, záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené
- Riziko neúčinnosti Ručiteľského vyhlásenia
- Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách
- Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“
- Na výnos investície do dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky

Ďalšie informácie o rizikových faktoroch vzťahujúcich sa k dlhopisom Spoločnosti sú popísané v článku 2 Prospektu cenného papiera, ktorý je zverejnený na webovej stránke Spoločnosti.

### **Významné udalosti**

Finančné prostriedky získané emisiou dlhopisov Spoločnosť poskytla vo forme viacerých pôžičiek sesterským spoločnostiam v rámci skupiny.

Prvý polrok 2019 Spoločnosť hospodárila so stratou vo výške 260 468 EUR, ktorú dosiahla najmä z rozdielu vo výške úrokov z poskytnutých pôžičiek a vydaných dlhopisov (za rok 2018 strata vo výške 1 217 793 EUR).

#### *Opis hlavných rizík a neistôt na zostávajúcu časť účtovného obdobia roka 2019*

Spoločnosť očakáva, že bude pôsobiť so ziskom v druhom polroku 2019, pričom za najväčšie riziko považuje účtovná jednotka kreditné riziko na strane sesterských spoločností platiť svoje záväzky z pôžičiek, avšak vzhľadom na ziskovosť a finančnú situáciu skupiny je toto riziko minimálne.

### **Obchody so spriaznenými osobami**



V súlade s § 35 ods. 10) Zákona č. s § 35 ods. 10) Zákona č. 429/2002 Z.z. o burze cenných papierov v znení neskorších predpisov je emitent v prípade, ak nie je povinný zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku, povinný uviesť v polročnej finančnej správe najmä obchody so spriaznenými stranami.

Informácie o ekonomických vzťahoch Spoločnosti a spriaznených osôb sú detailne uvedené v bode J poznámok k priebežnej účtovnej závierke zostavenej k 30. júnu 2019, ktorá je súčasťou tejto polročnej finančnej správy za rok 2019.

#### *Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou*

K 30. júnu 2019 Spoločnosť prijala od materskej spoločnosti ručenie za vydané dlhopisy vo výške 60 000 000 EUR (k 31. decembru 2018: 60 000 000 EUR).

V prvom polroku 2019 Spoločnosť nakúpila poradenské služby v hodnote 0 EUR (2018: 12 644 EUR).

#### *Majetok a záväzky z transakcií s konečnou materskou účtovnou jednotkou*

K 30. júnu 2019 Spoločnosť eviduje záväzky z obchodného styku vo výške 12 644 EUR (k 31. decembru 2018: 12 644 EUR).

#### *Transakcie s ostatnými spriaznenými stranami (sesterskými spoločnosťami)*

Za prvý polrok 2019 Spoločnosti prináleží výnosový úrok vo výške 822 212 EUR (2018: 211 245 EUR) a nákladový úrok vo výške 0 EUR (2018: 11 EUR).

#### *Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými stranami (sesterskými spoločnosťami)*

Spoločnosť k 30. júnu 2019 eviduje pohľadávky z poskytnutých pôžičiek vo výške 39 884 112 EUR (z toho istina: 38 852 689 EUR, úrok: 1 031 423 EUR). K 31. decembru 2018 Spoločnosť evidovala pohľadávky z poskytnutých pôžičiek vo výške 26 468 462 EUR (z toho istina: 26 259 251 EUR, úrok: 209 211 EUR).

Spoločnosť k 30. júnu 2019 eviduje záväzky z obchodného styku vo výške 12 644 EUR (k 31. decembru 2018: 12 644 EUR).

#### *Transakcie s členmi štatutárnych orgánov*

Spoločnosť neposkytla členom štatutárnych orgánov z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v roku 2019 (ani v roku 2018) žiadne odmeny, ani im neposkytla žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

## Vyhlásenie emitenta o tom, že polročná finančná správa nebola overená ani preverená audítormi

Emitent JTRE Financing, s.r.o., v zastúpení konateľmi - Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán - vyhlasuje, že polročná správa emitenta za prvý polrok 2019 nebola overená audítormi.


## Zodpovedné osoby

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tejto správe je emitent – Spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, v mene ktorej konajú Ing. Peter Remenár, konateľ a Ing. Pavel Pelikán, konateľ.

## Vyhlásenie štatutárneho orgánu Spoločnosti

Priebežná individuálna účtovná závierka zostavená k 30. júnu 2019 je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

Podpísaní Ing. Peter Remenár, konateľ, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto priebežná individuálna účtovná závierka pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku emitenta a že táto polročná správa emitenta obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia emitenta spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.



---

Ing. Peter Remenár  
Konateľ  
JTRE Financing, s.r.o.

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 30.06.2019

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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 riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 0 1 2 0 1 9
IČO 5 1 6 7 5 5 7 9	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 0 6 2 0 1 9
SK NACE 7 0 . 2 2 . 0	X priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 5 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8

Priložené súčasti 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

10

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 4 . 0 8 . 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

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu





Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 8 5 4 6 8 3 2	5 8 5 4 6 8 3 2	5 8 8 4 5 3 5 0
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 9 8 8 4 1 1 2	3 9 8 8 4 1 1 2	2 6 4 6 8 4 6 2
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné 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) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto 2
Korekcia - časť 2					
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	21	<b>3 9 8 8 4 1 1 2</b>	<b>3 9 8 8 4 1 1 2</b>	<b>2 6 4 6 8 4 6 2</b>
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	<b>3 9 8 8 4 1 1 2</b>	<b>3 9 8 8 4 1 1 2</b>	<b>2 6 4 6 8 4 6 2</b>
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	<b>2 7 0 0 9 8 8</b>	<b>2 7 0 0 9 8 8</b>	
					<b>1 5 3 3 6 0 3 9</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby</b> súčet (r. 35 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, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky</b> súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku</b> súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným 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.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>			
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			





Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			





Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 7 0 0 9 8 8	2 7 0 0 9 8 8	
					1 5 3 3 6 0 3 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	9 2	9 2	
					9 2
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 7 0 0 8 9 6	2 7 0 0 8 9 6	
					1 5 3 3 5 9 4 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 5 9 6 1 7 3 2	1 5 9 6 1 7 3 2	
					1 7 0 4 0 8 4 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 3 7 4 6 8 1 4	1 3 7 4 6 8 1 4	
					1 4 8 6 1 5 1 2
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 2 1 4 9 1 8	2 2 1 4 9 1 8	
					2 1 7 9 3 3 7
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	5 8 5 4 6 8 3 2	5 8 8 4 5 3 5 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 4 7 3 2 6 1	- 1 2 1 2 7 9 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielu (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
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 účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 2 1 7 7 9 3	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 2 1 7 7 9 3	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 2 6 0 4 6 8	- 1 2 1 7 7 9 3
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 0 0 2 0 0 9 3	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	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.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	6 0 0 0 0 0 0 0	6 0 0 0 0 0 0 0
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
<b>B.III.</b>	<b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>	<b>121</b>		
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>	<b>122</b>	<b>2 0 0 9 3</b>	<b>5 8 1 4 3</b>
<b>B.IV.1.</b>	<b>Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)</b>	<b>123</b>	<b>2 0 0 9 3</b>	<b>5 8 1 4 3</b>
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 2 6 4 4
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti 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	7 4 4 9	4 5 4 9 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
<b>B.V.</b>	<b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>	<b>136</b>		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
<b>B.VI.</b>	<b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>	<b>139</b>		
<b>B.VII.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>140</b>		
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>	<b>141</b>		
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		





Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	
			1	2 bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	8 2 2 2 1 2	2 1 1 2 4 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (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, 646, 648, 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	2 6 1 7	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	2 6 1 7	3 1 9 4 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	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.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena 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	- 2 6 1 7	- 3 1 9 4 5



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 2 6 1 7	- 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	8 2 2 2 1 2	2 1 1 2 4 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	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 (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	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 (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	8 2 2 2 1 2	2 1 1 2 4 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	8 2 2 2 1 2	2 1 1 2 4 5
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 0 8 0 0 6 3	1 3 9 7 0 9 3
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 0 6 1 6 1 8	3 4 3 3 3 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		1 1
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 0 6 1 6 1 8	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 8 4 4 5	1 0 5 3 7 5 8





Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 6 0 4 6 8	- 1 2 1 7 7 9 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 2 6 0 4 6 8	- 1 2 1 7 7 9 3

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

JTRE Financing, s.r.o.  
Dvořákovo nábřeží 10  
811 02 Bratislava

Spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 21. marca 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 8. mája 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 128228/B).

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. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, nebola do zostavenia priebežnej účtovnej závierky schválená valným zhromaždením Spoločnosti.

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. júnu 2019 je zostavená ako priebežná účtovná závierka podľa § 18 ods. 1 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 30. júna 2019.

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 potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**5. Informácie o skupine**

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.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

**7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2018 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 30. apríla 2019.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia                      Ing. Peter Remenár  
   Ing. Pavel Pelikán

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 30. júnu 2019 takáto:

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

**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 30. júnu 2019 záporné vlastné imanie vo výške 1 473 261 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 imaním a dosiahnutou stratou za aktuálne účtovné obdobie a predpokladaným 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 nadchádzajúce obdobie minimálne jedného roka.

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

**2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe sú uvedené v časti H.1, pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

**3. Použitie odhadov a úsudkov**

Zostavenie účtovnej závierky si 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 formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

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

**Úsudky**

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

**Neistoty v odhadoch a predpokladoch**

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné 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 nevymožiteľné pôžičky.

**5. Pohľadávky**

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

**6. Finančné účty**

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

**7. Náklady budúcich období**

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

**8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky**

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



**Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok**

Ku každému 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 patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň 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 hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

**9. Závazky**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná 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:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania 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 u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov 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 preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej 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 súvahe 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 vykázat' 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, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu 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 súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

**14. Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opravi túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelaný zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

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

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky poskytnuté spriazneným osobám:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma	Suma	Suma	
			v príslušnej mene	v eurách	v príslušnej mene	
			k 30.6.2019	k 30.6.2019	k 31.12.2018	
<b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>						
Pôžička 1 - istina	EUR	5,5	31.10.2025	36 788 734	36 788 734	22 973 373
Pôžička 1 - úrok				936 794	936 794	182 474
Pôžička 2 - istina	EUR	5,5	31.10.2025	2 063 955	2 063 955	3 285 878
Pôžička 2 - úrok				94 629	94 629	26 737
<b>SPOLU</b>				<b>39 884 112</b>	<b>39 884 112</b>	<b>26 468 462</b>

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2019 do 30. júna 2019 a za porovnateľné obdobie od 8. mája 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľke na stranách 17 a 18.



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

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

**JTRK Financing, s. r. o.**  
**Prehľad o pohybe neoběžného majetku**  
**30.6.2019**

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena)/Vlastné náklady				Opravný/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	30.06.2019	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	30.06.2019	1.1.2019	30.06.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Aktivované náklady na vývoj</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ocenniteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné siadla a ťažné zveratia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	26 468 462	20 474 143	7 058 493	0	39 884 112	0	0	0	0	0	26 468 462	39 884 112
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>26 468 462</b>	<b>20 474 143</b>	<b>7 058 493</b>	<b>0</b>	<b>39 884 112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 468 462</b>	<b>39 884 112</b>
<b>Neoběžný majetok spolu</b>	<b>26 468 462</b>	<b>20 474 143</b>	<b>7 058 493</b>	<b>0</b>	<b>39 884 112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 468 462</b>	<b>39 884 112</b>

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

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

**JTRE Financing, s. r. o.**  
**Prehľad o pohybe neobehzného majetku**  
**31.12.2018**

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávaná cena/Vlastné náklady)		8.5.2018		31.12.2018		8.5.2018		31.12.2018		Zostatková cena	
	EUR	EUR	Úbytky	Presuny	EUR	EUR	Úbytky	Presuny	EUR	EUR	08.05.2018	31.12.2018
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovacie práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ľahké zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	41 468 462	15 000 000	0	26 468 462	0	0	0	0	0	26 468 462	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>41 468 462</b>	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>26 468 462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 468 462</b>	<b>0</b>
<b>Neobehzný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>41 468 462</b>	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>26 468 462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 468 462</b>	<b>0</b>

**2. Finančné účty**

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežný účet v banke. Účtom v banke môže Spoločnosť voľne disponovať.

**3. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

	30. 6. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Úroky z dlhopisov	13 746 814	14 861 512
<b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>	<b>13 746 814</b>	<b>14 861 512</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Odmena administrátora	12 386	29 885
Úroky z dlhopisov	2 202 532	2 149 452
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>2 214 918</b>	<b>2 179 337</b>
<b>Spolu</b>	<b><u>15 961 732</u></b>	<b><u>17 040 849</u></b>

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 30. júnu 2019 je 5 000 EUR (k 31. decembru 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 štatutárneho orgánu jedinému spoločníkovi Spoločnosti je prevod na neuhradenú stratu minulých rokov vo výške 1 217 793 EUR.

**5. Závázky**

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

	30. 6. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Závázky po lehote splatnosti	0	36 215
Závázky v lehote splatnosti	20 093	21 928
	<b><u>20 093</u></b>	<b><u>58 143</u></b>



Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. júnu 2019 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná 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	7 449	7 449	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 preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	60 000 000	0	0	60 000 000
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	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
	<b>60 020 093</b>	<b>20 093</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>

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

	Účtovná 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 preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	60 000 000	0	0	60 000 000
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	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
	<b>60 058 143</b>	<b>58 143</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>

**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	Menovitá 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 alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

a	30.6.2019			31.12.2018		
	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
	b	c	d	e	f	g
Istina	0	0	60 000 000	0	0	60 000 000
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>

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 nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

## F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2019			31.12.2018		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-260 468			-1 217 793		
z toho teoretická daň 21 % (21%)	0	-54 698	21,00 %		-255 737	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 520	529	-0,20 %	21 939	4 607	-0,38 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-4 355	-915	0,35 %	0	0	0,00 %
Vplyv v nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	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 %
	<b>-262 303</b>	<b>-55 084</b>	<b>21,15 %</b>	<b>-1 195 854</b>	<b>-251 130</b>	<b>20,62 %</b>
<b>Splatná daň</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
Odložená daň		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	30.6.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená 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 straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	1 478 250	1 217 782
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo 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:

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Výnosové úroky	822 212	211 245
<b>Spolu</b>	<b>822 212</b>	<b>211 245</b>

**2. Náklady na poskytnuté služby**

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Ekonomické a iné poradenstvo	2 400	7 555
Audit a poradenstvo	120	22 373
Náklady na inzerciu, reklamu	78	215
Preklady a tlmočenie	0	1 686
Iné	19	116
<b>Spolu</b>	<b>2 617</b>	<b>31 945</b>

**3. Finančné náklady**

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 061 618	343 335
Ostatné finančné náklady	18 445	1 053 758
<b>Spolu</b>	<b>1 080 063</b>	<b>1 397 093</b>

**4. Náklady za audit a poradenstvo**

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

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	120	7 200
Audit IFRS	0	15 173
<b>Spolu</b>	<b>120</b>	<b>22 373</b>

**5. Čistý obrat**

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

<u>Krajina</u>	<u>Výnosy</u>	<u>30.6.2019</u> <u>EUR</u>	<u>31.12.2018</u> <u>EUR</u>
Slovenská republika	Výnosové úroky	67 892	28 771
	<b>Spolu</b>	<b>67 892</b>	<b>28 771</b>
Holandsko	Výnosové úroky	754 320	182 474
	<b>Spolu</b>	<b>754 320</b>	<b>182 474</b>
Spolu	Výnosové úroky	822 212	211 245
	<b>Spolu</b>	<b>822 212</b>	<b>211 245</b>

**H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpané úverové limity z titulu poskytnutých pôžičiek v celkovej výške 4 433 189 EUR (k 31. decembru 2018: 17 026 627 EUR).
- Spoločnosť poskytla ručenie vlastníkom dlhopisov v sume 60 000 000 EUR (k 31. decembru 2018: 60 000 000 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. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až 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 DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 30. júni 2019 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

**J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené 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:

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Poradenské služby	0	12 644
Ostatné náklady	0	0
<b>Náklady spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový prísľub	60 000 000	60 000 000

Závazky z transakcií s konečnou materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	30. 6. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	12 644	12 644
<b>Závazky spolu</b>	<b>12 644</b>	<b>12 644</b>

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

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

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Nákladové úroky	0	11
<b>Náklady spolu</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Výnosové úroky	822 212	211 245
<b>Výnosy spolu</b>	<b>822 212</b>	<b>211 245</b>

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

	30.6.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	39 884 112	26 468 462
<b>Majetok spolu</b>	<b>39 884 112</b>	<b>26 468 462</b>



**K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH 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 2019 a ani v roku 2018.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

**L. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 30.6.2019 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
imanie	0	0			
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 217 793</b>	<b>-1 217 793</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 217 793	-1 217 793
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-1 217 793</b>	<b>-260 468</b>	<b>0</b>	<b>1 217 793</b>	<b>-260 468</b>
<b>Spolu</b>	<b>-1 212 793</b>	<b>-260 468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 473 261</b>

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 8.5.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
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			
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>-1 217 793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 217 793</b>
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>-1 212 793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 212 793</b>

**M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 30. JÚNU 2019**

	30.6.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	-41 613	-1 057 445
Zaplatené úroky	0	-11
Prijaté úroky	0	2 034
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-41 613	-1 055 422
Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-41 613</b>	<b>-1 055 422</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-19 651 931	-45 759 251
Splátky poskytnutých pôžičiek	7 058 493	19 500 000
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-12 593 438</b>	<b>-26 259 251</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	0	5 000
Prijmy z úverov a ostatných záväzkov z finančnej činnosti	0	5 000
Predaj dlhopisov	0	42 645 712
Příjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	-5 000
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>42 650 712</b>
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-12 635 051	15 336 039
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	15 336 039	0
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>2 700 988</b>	<b>15 336 039</b>



IČO

5 1 6 7 5 5 7 9

DIČ

2 1 2 0 7 6 1 9 0 7

**Peňažné toky z prevádzky**

	30.6.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>-260 468</b>	<b>-1 217 793</b>
Úpravy o 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
Nákladové úroky	1 061 618	343 335
Výnosové úroky	-822 212	-211 245
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	<u>-21 062</u>	<u>-1 085 703</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	17 499	-29 885
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-38 050	58 143
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b><u>-41 613</u></b>	<b><u>-1 057 445</u></b>

**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 viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

**Peňažné ekvivalenty**

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za 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 termínované 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.

