

Eurovea byty, s. r. o.

**PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ
SPRÁVA**

I.-VI.2022

OBSAH

I. PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Eurovea byty, s. r. o. ZA OBDOBIE VI.2022: I.-

Základné údaje o spoločnosti
História spoločnosti
Údaje o predmete činnosti
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti
Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2022
Návrh 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
Spoločenská zodpovednosť a politika rozmanitosti
Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

II. PRÍLOHY:

Účtovná závierka k 30.06.2022

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: Eurovea byty, s. r. o.
Sídlo spoločnosti: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 50 957 414
Deň zápisu: 17.06.2017
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie: 25 000 EUR
Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 144901/B
(ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola do obchodného registra zapísaná dňa 17.06.2017 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 6608/B. Do 14.02.2019 bola Spoločnosť vedená pod názvom „Paler, a.s.“ Eurovea byty, s. r. o. bola založená ako účelová projektová spoločnosť výlučne za účelom developmentu a predaja rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty. Dňa 13.5.2020 došlo k zmene právnej formy Spoločnosti z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb a obchodu
- Prenájom nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Prípravné práce k realizácii stavby
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, 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 predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

K 30.06.2022 mal štatutárny orgán Spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konateľ

Ing. Ľuboš Kaštan
Landererova 6
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09

Konanie menom Spoločnosti:

V mene Spoločnosti je oprávnený konať a za spoločnosť podpisovať konateľ samostatne. Podpisovanie za Spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu Spoločnosti, menu a funkcii podpisujúci pripojí svoj podpis.

Informácie o konsolidovanom celku:

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

Spoločnosť nemala k 30.06.2022 žiadnych zamestnancov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 30.06.2022 je zostavená ako priebežná účtovná závierka podľa § 18 ods. 1 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 30. júna 2022. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť Spoločnosti.

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

Spoločnosť Eurovea byty, s. r. o. bola založená za účelom realizácie rezidenčného projektu Eurovea 2 – byty. Projekt bude pozostávať z dvoch samostatných celkov – Eurovea Riverside a Eurovea Tower. K obľúbenému bytovému domu Eurovea na nábreží Dunaja tak pribudne pokračovanie v podobe sesterského bytového domu. Nový bytový dom Eurovea Riverside sa plynule napojí na svojho predchodcu, vďaka čomu doplní panorámu mestskej zástavby na nábreží Dunaja. V tejto časti pribudne 96 nových bytov s neobmedzeným výhľadom na Dunaj. Na druhej strane, Eurovea Tower, tzv. prvý slovenský mrakodrap s výškou 168 m, vytvorí uzol medzi jadrom historického centra a novými rozvojovými zónami. Eurovea Tower ponúkne 45 poschodí, 389 rezidencií, z toho 20 luxusných bytov a mezonetov, unikátne výhľady na celé mesto, vysoký štandard, exkluzívne lobby, obchodné priestory, prechod suchou nohou do shoppingu a dostatok parkovania.

Realitný projekt Eurovea 2 – byty bude súčasťou novovznikajúcej štvrte EUROVEA CITY, dynamickej, obchodnej, zábavnej, obytnej a administratívnej štvrte, v ktorej pribudnú nové parky, námestia, športoviská a verejné priestory a stane sa tak ideálnym miestom pre život a relax v centre Bratislavy. V decembri 2019 nadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie na hlavné stavby projektu Eurovea 2 – byty. Samotná výstavba bola zahájená v januári 2020. Dokončenie celého projektu je naplánované na rok 2023.

Oficiálny predaj bytov Eurovea River side a Eurovea Tower bol zahájený v septembri 2019. K 30.06.2022 bolo na základe podpísaných zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách predaných približne 88% bytov.

V roku 2019 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

Názov CP:	Eurovea byty 2024
ISIN:	SK4000015723
Menovitá hodnota:	1 000,00 EUR
Počet kusov:	70 000
Menovitá hodnota spolu:	70 000 000
Úročenie pevnou úrokovou sadzbou:	5,75%
Deň vydania dlhopisov:	12.08.2019
Splatnosť dlhopisov:	12.08.2024

Spoločnosť Eurovea byty, s. r. o. eviduje v rámci dlhodobých záväzkov k 30.06.2022 záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 62 187 712 EUR so splatnosťou v roku 2024. (2021: 60 473 400 EUR)

K 30.06.2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -1 069 678 EUR. Hlavným faktorom, ktorý sa na vykázanú stratu podieľal boli nákladové úroky z vydaných dlhopisov a náklady za vynaložené developerské služby. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti po skončení účtovného roka na svojom zasadnutí v roku 2023.

Prvý polrok 2022 bol naďalej poznačený šírením koronavírusu Covid-19 a jeho negatívnymi vplyvmi po celom svete. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo žiadny vplyv tejto skutočnosti na účtovnú jednotku. Predaj bytov v projekte Eurovea 2 - byty pokračoval podľa predpokladov, nezaznamenali sme žiadny pokles dopytu po kúpe nehnuteľností určených na bývanie. Rovnako všetky dostupné prieskumy trhu potvrdzujú, že pandémia COVID zatiaľ nemá vplyv na predaj rezidenčných projektov.

Vedenie Spoločnosti považuje aj naďalej okolnosti týkajúce sa koronavírusu za udalosti dočasné, ktoré nenarúšajú predpoklad trvania podniku, na ktorého základe bola spracovaná táto polročná správa a priebežná účtovná závierka.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných dopadov a následkov na Spoločnosť, pričom nepredpokladá významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Očakáva sa ďalší rast cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb. Vedenie Spoločnosti napriek tomu nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti počas nasledujúcich 12 mesiacov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	30.06.2022	31.12.2021
Aktíva celkom	151 369 709	114 463 009
Neobežný majetok	16 687 700	25 742 679
Obežný majetok	134 577 157	88 555 069
Časové rozlíšenie	104 852	165 261
Pasíva celkom	151 369 709	114 463 009
Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	15 000 000	15 000 000
Fondy zo zisku/rezervné	2 500	2 500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-10 036 173	-8 406 589
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-1 069 678	-1 629 584
Záväzky	147 448 060	109 471 682
Časové rozlíšenie	0	0

Ukazovatele finančnej situácie

	30.06.2022	31.12.2021
Celková zadlženosť	97,41%	95,64%
Dlhodobá zadlženosť	88,96%	88,93%
Okamžitá likvidita	2,20	2,24
Bežná likvidita	2,29	3,14
Celková likvidita	10,44	11,43

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (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

	30.06.2022	31.12.2021
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,49%	1,45%
Rentabilita tržieb	-2,69%	-4,04%
Rentabilita základného imania	-4 279%	-6 518%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-27,28%	-32,65%

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

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / tržby z predaja tovaru a služieb (výnosy z hosp. činnosti)

Výpočet ukazovateľa je upravený a v menovateli ukazovateľa uvádzame výnosy z hosp. činnosti.

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

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

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

Informácie o majetku a záväzkoch

EUR	30.06.2022	2021
SPOLU MAJETOK	151 369 709	114 463 009
Neobežný majetok	16 687 700	25 742 679
Dlhodobý nehmotný majetok	47 296	48 646
Dlhodobý hmotný majetok	33 162	40 530
Dlhodobý finančný majetok	16 607 242	25 653 503
Obežný majetok	134 577 157	88 555 069
Zásoby	104 089 648	70 084 712
Dlhodobé pohľadávky	1 224 282	936 117
Krátkodobé pohľadávky	1 111 560	332 659
Finančné účty	28 151 667	17 201 581
Časové rozlíšenie	104 852	165 261
Náklady budúcich období	104 852	165 261
Príjmy budúcich období	0	0
ZÁVÄZKY	147 448 060	109 471 682
Rezervy	15 833	15 833
Dlhodobé záväzky	108 394 817	101 788 424
Krátkodobé záväzky	12 376 949	7 667 425
Bankové úvery	398 701	0
Časové rozlíšenie	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0

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 spojené s povahou podnikania Emitenta* – je definované ako riziko vybudovania konkrétneho realitného projektu a jeho komerčného využitia
- *Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta* - Emitent je účelovo založenou spoločnosťou bez podstatnej podnikateľskej histórie
- *Riziko súvisiace s umiestnením developerského projektu* – správnosť odhadu vhodnej lokality umiestnenia budúceho developerského projektu
- *Riziko likvidity* – schopnosť zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie záväzkov z dlhopisov
- *Riziko nadradeného externého financovania a refinancovania* – okrem dlhopisov je predpoklad získania externého bankového financovania, z ktorého voči Emitentovi vzniknú nadradené úverové pohľadávky
- *Riziká spojené s developerskou činnosťou* - Emitent je vystavený rizikám, ktoré súvisia s jeho developerskou činnosťou, cez všetky fázy projektu
- *Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov* - nemožno vylúčiť dodatočné spochybnenie vlastníckych práv k predmetným pozemkom projektu, je tiež potrebné získať rôzne povolenia a zúčastniť sa rôznych komplexných povolovacích procesov, ktoré zahŕňajú viaceré orgány, súkromné aj verejné subjekty
- *Riziko zmluvných protistrán* - Emitent a jeho skupina sú vystavení rizikám súvisiacim s rôznymi zmluvnými protistranami. Neplnenie zmluvných záväzkov alebo neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta
- *Riziko stretu záujmov medzi spoločníkom emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny vlastníckej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*
- *Menové, úrokové a riziká spojené so životným prostredím*
- *Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou* – vypuknutie vojny na Ukrajine nemá významný priamy ani nepriamy vplyv na emitenta, jeho finančnú situáciu, výkonnosť, ani peňažné toky, nakoľko väčšina dodávateľov stavebných prác bola zazmluvnená už pred začiatkom zdražovania materiálov a stavebných prác. Menšie navýšenia cien niektorých dodávok sú kompenzované úsporami v iných položkách a v úhrne nebude rozpočet na výstavbu projektu Eurovea2 – byty prekročný. Čo sa týka predaja bytov, s blížiacim sa termínom kolaudácie predpokladáme navyšovanie predajných cien bez ohľadu na krízu na Ukrajine.

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 stanú platnými 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.

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

- Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska charakteru vlastníctva, pri existencii jednoduchej vlastnickej štruktúry, nie je prijatie Kódexu o správe a riadení Spoločnosti relevantné. Spoločnosť sa riadi 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 <https://jtre.sk/dlhopisy>.

- Spoločnosť nemá zriadený revízny výbor a v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy SR, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia Spoločnosti. Kódex správy spoločností na Slovensku z roku 2016 (ďalej len Kódex), ktorý vydala Slovenská asociácia Corporate Governance, je v súčasnosti iba odporúčaním a nepredstavuje všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v SR povinné.

- Pravidlá stanovené v Kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch SR, preto možno konštatovať, že Spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Spoločnosť pravidlá stanovené v Kódexe zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Spoločnosť vyššie uvedené vyhlásenie, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

- Informácie o správe a metódach riadenia spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine, ktorá sa zverejňuje v zbierke listín. Spoločnosť riadi konateľ ako štatutárny orgán, pričom dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.

- Konateľ ako štatutárny orgán má kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemá. 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.

- Spoločnosť zverejňuje regulované informácie na stránke <https://jtre.sk/dlhopisy>.

- **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

- Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.

- **Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík**

- Jediným spoločníkom Spoločnosti je J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, 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. Vnútrošný kontrolný systém zahŕňa kontrolné mechanizmy vytvorené v rámci Spoločnosti. Zaisťuje, vyhodnocuje a minimalizuje prevádzkové, finančné, právne a iné riziká v Spoločnosti. V rámci vnútorného kontrolného systému sú stanovené pracovné postupy, rozdelené právomoci a zodpovednosť. V rámci účtovnej jednotky sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti dlhodobého majetku, krátkodobého finančného majetku a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Výsledky vnútornej kontroly sú pravidelne objektívne vyhodnocované. V prípade zistených nezrovnalostí sú stanovené opatrenia k náprave zistených nedostatkov. Finančná kontrola vo vzťahu k procesu účtovného výkazníctva je zabezpečená manažmentom Spoločnosti ako súčasť vnútorného riadenia pri príprave operácií pred ich schválením, v ich priebehu až po ich realizáciu. Systém vnútornej kontroly v Spoločnosti spočíva jednak na interných kontrolných mechanizmoch a aktívnej činnosti výboru pre audit, tak aj na externom audite, ktorý je vykonávaný jedenkrát do roka. Výsledky auditu sú predkladané konateľom a výboru pre audit, ktorí z nich vyvodzujú dôsledky a následné kroky.

Konatelia Spoločnosti sú v rámci vnútornej kontroly zodpovední za:

- spoľahlivosť a zdieľanie informácií
- dodržiavanie všeobecne záväzných právnych noriem a interných postupov
- ochranu majetku a správne využívanie zdrojov
- dosahovanie stanovených cieľov

- **Informácie o činnosti a právomociach valného zhromaždenia Spoločnosti**

- V priebehu prvého polroka 2022 neboli prijaté žiadne rozhodnutia jediného spoločníka.

- V priebehu roka 2021 boli prijaté nasledovné rozhodnutia jediného spoločníka, ktorým je J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia:

- o Dňa 26.09.2022 jediný spoločník prijal rozhodnutie, ktorým schválil audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko, spol. s r. o. ako audítora Spoločnosti na rok 2021.
- o Dňa 26.09.2022 jediný spoločník prijal rozhodnutie, ktorým schválil Individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2021 a vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021 prevodom na účet Neuhradená strata minulých rokov.

Do pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti patrí najmä:

- o schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Spoločnosti pred jej vznikom
- o schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát
- o rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy)
- o rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
- o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
- o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov
- o rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy

- rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
 - rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
 - rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
 - ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
 - rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich
- **Výbor pre audit** sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predstavenstva alebo akcionárov spoločnosti.
Členmi výboru pre audit sú: Ing. Mária Cvečková, Ing. Tibor Heringes a Ing. Mária Čemová

Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítormi podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítormi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

Výbor pre audit zasadal dňa 8.9.2022, pričom prerokoval a schválil Správu a odporúčanie výboru pre audit k návrhu konateľa na schválenie účtovnej závierky a hospodárskeho výsledku.

- Informácie o činnosti orgánov Spoločnosti

Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštne 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.

- Dňa 26.08.2022 bol podpísaný Návrh konateľov Spoločnosti na schválenie individuálnej účtovnej závierky za rok 2021 a na schválenie úhrady straty z hospodárenia za rok 2021.

- 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.

- **Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny**

- Rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny je v pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2022 do 30. júna 2022.

Spoločnosť monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie klientov každý mesiac, vrátane výhľadov na rok 2022 a 2023, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Analýza zohľadňuje všetky zdroje financovania, ktoré Skupina využíva, ako aj záväzky, ktoré je Skupina povinná zaplatiť. Dlžníci Spoločnosti pôsobia v odvetviach ako je výstavba a prenájom nehnuteľností a poskytovanie finančných prostriedkov - ktoré doposiaľ neboli pandémiou COVID – 19 významne ovplyvnené.

Od vypuknutia vojnového konfliktu na Ukrajine vo februári 2022 je situácia na našich trhoch ovplyvnená otázkou bezpečnosti aj celkovej ekonomickej stability. Rast cien vstupov výrazne ovplyvňuje každý segment domácej aj celosvetovej ekonomiky. Napriek tomu na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka schválená na zverejnenie, manažment zvažil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj vojnového konfliktu a ekonomickej krízy súvisiacej so zdražovaním a ich očakávaný dopad na Spoločnosť a jej schopnosť splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov v súlade s podmienkami dlhopisov. Po zvážení celkovej situácie, manažment Spoločnosti nezvažuje nijakú žiadosť o podporu a ani sa neuchádza o poskytnutie verejnej podpory.

Podľa názoru vedenia uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky, bez priameho negatívneho vplyvu na jej likvidnú pozíciu či finančnú výkonnosť. Podľa informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti k dátumu vydania účtovnej závierky k dispozícii, vyššie uvedená situácia nemá vplyv na predpoklad nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti účtovnej jednotky, na základe ktorej sa táto účtovná závierka zostavuje. Vedenie však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺžovanie obmedzení, stupňovanie závažnosti týchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv týchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, bude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budú prijaté opatrenia na zmiernenie priamych aj nepriamych vplyvov ruskej invázie na Ukrajinu a s tým súvisiacich uvalených ekonomických sankcií.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2022

Snahou Spoločnosti bude v roku 2022 pokračovať v realizácii a výstavbe rezidenčného projektu Eurovea 2 – byty. Spoločnosť sa bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného hospodárenia. V nasledujúcom účtovnom období bude Spoločnosť naďalej pôsobiť na trhu cenných papierov prostredníctvom emisie dlhopisov.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

K 30.06.2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške – 1 069 678 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti po skončení účtovného roka na svojom zasadnutí v roku 2023.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2023 investovať do tejto oblasti.

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v prvom polroku 2022 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra Spoločnosti k 30.06.2022 bola nasledovná:

Spoločník	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43 Nikózia 1061, Cyperská republika	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

SPOLOČENSKÁ ZODPOVEDNOSŤ A POLITIKA ROZMANITOSTI

Spoločnosť ako subjekt verejného záujmu nemá povinnosť zverejňovať informácie v oblasti **spoločenskej zodpovednosti** (vývoj, konanie, pozícia a vplyv činnosti účtovnej jednotky na environmentálnu, sociálnu a zamestnaneckú oblasť, informácie o dodržiavaní ľudských práv a informácie o boji proti korupcii a úplatkárstvu), nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

Ciele **politiky rozmanitosti** vyjadrujú odhodlanie Spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav. Spoločnosť uplatňuje politiku rozmanitosti, ktorej dôsledkom je správne a vyvážené nastavenie skladby osôb v jej správnych, riadiacich a dozorných orgánoch, čo sa považuje za jednu z obchodných priorít. Konkrétnym príkladom je rozdielnosť pohlaví, rozmanitá veková štruktúra jednotlivých členov a tiež rovnaká príležitosť pre osoby so zmenenou pracovnou schopnosťou, vyznaním, rodinným stavom, čím sa rešpektuje zásada rovnakej príležitosti a odmieta sa tak priama či nepriama diskriminácia. Rozmanitosť kompetencií a názorov členov správnych, riadiacich a dozorných orgánov Spoločnosti napomáha správne pochopiť organizáciu a riadenie Spoločnosti. Uplatňovanie politiky rozmanitosti prispieva k účinnému dohľadu nad manažmentom a k úspešnej správe a riadeniu Spoločnosti. Preto je dôležité zlepšovať transparentnosť, pokiaľ ide o uplatňovanú politiku rozmanitosti.

VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Priebežná individuálna účtovná závierka Spoločnosti Eurovea byty, s. r. o., zostavená k 30. júnu 2022, je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

„Podpísaný Ľuboš Kaštan, konateľ, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto priebežná výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti ku dňu 30.06.2022, a obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí“.

Priebežná účtovná závierka Spoločnosti nebola overená audítorom.

V Bratislave dňa 26.09.2022

Ing. Ľuboš Kaštan
konateľ
Eurovea byty, s. r. o.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 30.06.2022

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

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

Á Ä B Ć D É 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 5 4 2 1 3 8	Účtovná závierka riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 0 1 2 0 2 2
IČO 5 0 9 5 7 4 1 4	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 0 6 2 0 2 2
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	X priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1

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

Eurovea byty, s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
DVOŘÁKOVĽ NÁBREŽIE

Číslo
10

PSČ Obec
81102 BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ STARÉ MESTO

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I,
ODD. : SRO, VLOŽKA 144901/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

12.09.2022

Schválená dňa:

. . 20

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	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 5 1 3 9 8 7 3 2	1 5 1 3 6 9 7 0 9	
			2 9 0 2 3		1 1 4 4 6 3 0 0 9
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 6 7 1 6 7 2 3	1 6 6 8 7 7 0 0	
			2 9 0 2 3		2 5 7 4 2 6 7 9
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	5 0 5 3 1	4 7 2 9 6	
			3 2 3 5		4 8 6 4 6
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	5 0 3 1	1 7 9 6	
			3 2 3 5		3 1 4 6
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	4 5 5 0 0	4 5 5 0 0	
					4 5 5 0 0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	5 8 9 5 0	3 3 1 6 2	
			2 5 7 8 8		4 0 5 3 0
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	5 8 9 5 0	3 3 1 6 2	
			2 5 7 8 8		4 0 5 3 0



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				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					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	1 6 6 0 7 2 4 2	1 6 6 0 7 2 4 2	2 5 6 5 3 5 0 3		
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	1 5 4 7 7 5 1 4	1 5 4 7 7 5 1 4	1 5 3 3 6 1 6 4		
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	1 1 2 9 7 2 8	1 1 2 9 7 2 8	1 0 3 1 7 3 3 9
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.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 3 4 5 7 7 1 5 7	1 3 4 5 7 7 1 5 7	8 8 5 5 5 0 6 9
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 0 4 0 8 9 6 4 8	1 0 4 0 8 9 6 4 8	7 0 0 8 4 7 1 2
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	1 0 3 2 7 5 7 7 1	1 0 3 2 7 5 7 7 1	6 3 5 7 6 3 3 5
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	8 1 3 8 7 7	8 1 3 8 7 7	6 5 0 8 3 7 7
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 2 2 4 2 8 2	1 2 2 4 2 8 2	9 3 6 1 1 7
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				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	1 2 2 4 2 8 2	1 2 2 4 2 8 2	9 3 6 1 1 7		
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 1 1 1 5 6 0	1 1 1 1 5 6 0	3 3 2 6 5 9		
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 1 0 8 4 2	3 1 0 8 4 2	2 6 3 6 4 6		
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	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 1 0 8 4 2	3 1 0 8 4 2	2 6 3 6 4 6
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 0 0 7 1 8	8 0 0 7 1 8	6 9 0 1 3
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
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	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 8 1 5 1 6 6 7	2 8 1 5 1 6 6 7	1 7 2 0 1 5 8 1	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 6 0	3 6 0	1 1 9 2	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 8 1 5 1 3 0 7	2 8 1 5 1 3 0 7	1 7 2 0 0 3 8 9	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 0 4 8 5 2	1 0 4 8 5 2	1 6 5 2 6 1	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	8 4 0 5	8 4 0 5	5 5 1 2 3	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	9 6 4 4 7	9 6 4 4 7	1 1 0 1 3 8	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 5 1 3 6 9 7 0 9	1 1 4 4 6 3 0 0 9
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 9 2 1 6 4 9	4 9 9 1 3 2 7
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 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	1 5 0 0 0 0 0 0	1 5 0 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 5 0 0	2 5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 5 0 0	2 5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (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 0 0 3 6 1 7 3	- 8 4 0 6 5 8 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
	2. Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 1 0 0 3 6 1 7 3	- 8 4 0 6 5 8 9
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	- 1 0 6 9 6 7 8	- 1 6 2 9 5 8 4
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 4 7 4 4 8 0 6 0	1 0 9 4 7 1 6 8 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 8 3 9 4 8 1 7	1 0 1 7 8 8 4 2 4
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	2 8 8 5 8 9 7	2 1 0 7 8 0 5
	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 8 8 5 8 9 7	2 1 0 7 8 0 5
	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	4 3 3 2 1 2 0 8	3 9 2 0 7 2 1 9
	7. Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
	8. Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	6 2 1 8 7 7 1 2	6 0 4 7 3 4 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.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 6 2 6 1 7 6 0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 2 3 7 6 9 4 9	7 6 6 7 4 2 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 3 7 6 9 4 9	7 6 6 5 4 3 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	8 1 0 0 0	1 9 7 9 2
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	1 2 2 9 5 9 4 9	7 6 4 5 6 4 2
	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		1 0 8 2
	7. Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		6 5 5
	8. Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		2 5 4
	9. Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
	10. Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 5 8 3 3	1 5 8 3 3
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 5 8 3 3	1 5 8 3 3
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 9 8 7 0 1	
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (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		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 9 8 2 8 1 0 2	4 0 3 5 8 1 9 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 2 8 6 6 6	1 6 8 8 2 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	3 9 6 9 9 4 3 6	3 9 9 2 5 7 2 8
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		2 6 3 6 4 6
**	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 8 4 0 7 0 4 4	3 9 7 3 9 0 3 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 5 4 8 4	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 8 3 2 6 6 0 0	3 9 6 2 5 7 7 8
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		5 9 7 5
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		4 5 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		1 4 7 5
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 0 8 4	3 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 7 1 8	1 6 6 2 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 7 1 8	1 6 6 2 1
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	4 5 1 5 8	9 0 6 2 8
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 4 2 1 0 5 8	6 1 9 1 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 4 7 6 0 1 8	4 6 8 7 7 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 5 3 7 3 9	1 0 9 6 1 9 3
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	1 5 3 7 3 9	1 0 9 6 1 9 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 5 3 7 3 9	1 0 9 6 1 9 3
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	2 9 3 2 6 4 0	3 5 6 0 1 5 2
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 8 0 4 6 7 2	3 2 8 8 1 5 2
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 8 0 4 6 7 2	3 2 8 8 1 5 2
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 1 2 7 9 6 8	2 7 2 0 0 0



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)	55	- 2 7 7 8 9 0 1	- 2 4 6 3 9 5 9
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 3 5 7 8 4 3	- 1 8 4 4 7 9 6
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 2 8 8 1 6 5	- 2 1 5 2 1 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 2 8 8 1 6 5	- 2 1 5 2 1 2
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 0 6 9 6 7 8	- 1 6 2 9 5 8 4

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

Eurovea byty, s. r. o.
 Dvořákovo nábřeží 10
 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

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 2021, 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 2022 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 2022 do 30. júna 2022.

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 potencionalni 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 PLC. 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 žiadnych zamestnancov (v roku 2021: 0 zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konateľ: Ing. Ľuboš Kaštan

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 30. júnu 2022 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING PLC	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

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 pôsobí v sektore, ktorý nebol vypuknutím pandémie COVID-19 významne ovplyvnený. Na základe verejne dostupných informácií ku dňu zostavenia účtovnej závierky vedenie Spoločnosti posúdilo potenciálny vývoj pandémie a jeho očakávaný dopad na Spoločnosť a ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už boli prijaté slovenskou vládou a vládami iných krajín, v ktorých pôsobia hlavní obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Na základe aktuálne verejne dostupných informácií, aktuálne dosahovaných kľúčových indikátorov výkonnosti Spoločnosti, ako i vzhľadom na kroky podniknuté vedením Spoločnosti, vedenie Spoločnosti nepredpokladá priamy, okamžitý a signifikantne nepriaznivý vplyv pandémie COVID - 19 na Spoločnosť, jej prevádzku, finančnú situáciu a prevádzkové výsledky.

Vedenie Spoločnosti však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺženie obmedzeného režimu, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý dopad takýchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, nebude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Vedenie Spoločnosti situáciu naďalej pozorne sleduje a bude na ňu reagovať s cieľom zmierniť dopad takýchto udalostí a okolností keď nastanú.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 30. júnu 2022 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 starosti urobiť všetko, čo by v odbornej 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 poskytnutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Spoločnosti bol doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti pre nadchádzajúce obdobie minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, 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 zrejme 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

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke, sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- bod 5. – zníženie hodnoty nedokončenej výroby – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu čistej realizačnej hodnoty nedokončenej výroby.

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.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba nehmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	2	lineárna	50

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý majetok do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	4	lineárna	25

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku. Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhľaditeľné pôžičky.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávací cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.).

Úroky z cudzích zdrojov (dlhopisov) sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. V roku 2022 úroky z cudzích zdrojov boli aktivované (v roku 2021 boli aktivované).

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Zákazková výstavba nehnuteľností

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t.j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

7. Pohľadávky

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

8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

9. Náklady budúcich období

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

10. 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.

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

11. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. 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.

12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy. Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom bola vytvorená v predpokladanej výške nákladov.

13. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené v hodnote emisného kurzu. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. 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.

14. Odložené dane

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

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

16. 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.

17. Ostatné finančné výnosy a náklady

Ostatné finančné výnosy a náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

18. Výnosy

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

19. 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.

20. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený 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 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2022 do 30. júna 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2022 do 30. júna 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúcu dlhodobú úročenú pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku.

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej mene k 30.6.2022	Suma v eurách k 30.6.2022	Suma v príslušnej mene k 31.12.2021
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	2	31.12.2023	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Pôžička - úrok	EUR			477 514	477 514	336 164
SPOLU				15 477 514	15 477 514	15 336 164
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	2	31.12.2022	598 443	598 443	7 827 366
Pôžička - úrok	EUR			531 285	531 285	519 012
Pôžička - istina	EUR	2	31.12.2022	0	0	133 211
Pôžička - úrok	EUR			0	0	1 837 750
SPOLU				1 129 728	1 129 728	10 317 339

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2022 do 30. júna 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

Eurovea byp, s. r. o.

*Prehľad o pohybe neobežného majetku
30.6.2022*

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena		
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	30.6.2022	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	30.6.2022	31.12.2021	30.6.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	5 031	0	0	5 031	1 885	1 350	0	0	3 235	3 146	1 796
Oceňiteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	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
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	45 500	0	0	45 500	0	0	0	0	0	45 500	45 500
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	50 531	0	0	50 531	1 885	1 350	0	0	3 235	48 646	47 296
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	58 950	0	0	58 950	18 420	7 368	0	0	25 788	40 530	33 162
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	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
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	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
Dlhodobý hmotný majetok spolu	58 950	0	0	58 950	18 420	7 368	0	0	25 788	40 530	33 162
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	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
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	15 336 164	3 364 695	3 223 345	0 15 477 514	0	0	0	0	0	15 336 164	15 477 514
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	10 317 339	12 389	9 200 000	0 1 129 728	0	0	0	0	0	10 317 339	1 129 728
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	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
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	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
Dlhodobý finančný majetok spolu	25 653 503	3 377 084	12 423 345	0 16 607 242	0	0	0	0	0	25 653 503	16 607 242
Neobežný majetok spolu	25 762 984	3 377 084	12 423 345	0 16 716 723	20 305	8 718	0	0	29 023	25 742 679	16 687 700

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2021

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)						Opravy/Opravné položky						Zostatková cena	
	1.1.2021			31.12.2021			1.1.2021			31.12.2021			31.12.2020	31.12.2021
	EUR	Prírastky	Úbytky	EUR	Prírastky	Úbytky	EUR	Prírastky	Úbytky	EUR	Prírastky	Úbytky	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	5 031	0	0	0	5 031	0	1 885	0	0	0	1 885	0	3 146
Oceňiteľné práva	0	0	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	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	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	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	45 500	0	0	0	45 500	0	0	0	0	0	0	0	45 500
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	50 531	0	0	0	50 531	0	1 885	0	0	0	1 885	0	48 646
Pozemky	0	0	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	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	58 950	0	0	0	0	58 950	3 684	14 736	0	0	18 420	55 266	40 530	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	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	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	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	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	58 950	0	0	0	0	58 950	3 684	14 736	0	0	18 420	55 266	40 530	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podieľovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	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	0	0
Požičky prepojeným účtovným jednotkám	30 130 105	552 437	7 000 000	-8 346 378	15 336 164	30 130 105	0	0	0	0	0	30 130 105	15 336 164	0
Požičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné požičky	0	0	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	0	0
Požičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	36 859 749	543 756	35 432 544	8 346 378	10 317 339	36 859 749	0	0	0	0	0	36 859 749	10 317 339	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	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	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	66 989 854	1 096 193	42 432 544	0	25 653 503	66 989 854	0	0	0	0	0	66 989 854	25 653 503	0
Neobežný majetok spolu	67 048 804	1 146 724	42 432 544	0	25 762 984	67 048 804	3 684	16 621	0	0	20 305	67 048 120	25 742 679	0

IČO

5	0	9	5	7	4	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	2	1	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. Zásoby

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k zásobám.

Na zásoby vo výške 103 275 771 EUR je zriadené v prospech banky záložné právo.

5. Pohľadávky

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	847 914	69 013
Pohľadávky po lehote splatnosti	263 646	263 646
Spolu	<u>1 111 560</u>	<u>332 659</u>

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	344 573	243 414
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	6 416 305	5 145 250
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	<u>1 419 784</u>	<u>1 131 619</u>
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	<u>1 224 282</u>	<u>936 117</u>

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 30. júnu 2022	1 224 282
Stav k 31. decembru 2021	936 117
Zmena	288 165
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	288 165
– zaúčtované do vlastného imania	0

7. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežné účty v banke. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

8. Časové rozlíšenie

	30. 6. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné služby	8 405	55 123
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	8 405	55 123
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	3 654	19 402
Ostatné služby	390	110
Poistenie	92 404	90 627
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	96 447	110 138
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	104 852	165 261

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 30. júnu 2022 je 25 000 EUR (k 31. decembru 2021: 25 000 EUR).

Spoločnosť rozhodnutím jediného akcionára dňa 1. apríla 2020 zmenila právnu formu z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2021 vo výške straty 1 629 584 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2022. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 1 629 584 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho dopĺňa o sumu vo výške minimálne 10 % z čistého zisku, maximálne do výšky 20 % základného imania.

10. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1. 1. 2022 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 30. 6. 2022 EUR
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	15 833	0	0	0	15 833
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky	15 833	0	0	0	15 833
	<u>15 833</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15 833</u>
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	15 833	0	0	0	15 833

11. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	30. 6. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Závazky po lehote splatnosti	886 250	0
Závazky v lehote splatnosti	57 697 804	48 982 449
	<u>58 584 054</u>	<u>48 982 449</u>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. júnu 2022 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	81 000	81 000	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	15 181 846	12 295 949	2 885 897	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	43 321 208	0	43 321 208	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	62 187 712	0	62 187 712	0
Iné dlhodobé záväzky	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
Krátkodobé rezervy	15 833	15 833	0	0
	120 787 599	12 392 782	108 394 817	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 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	19 792	19 792	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	9 753 447	7 645 642	2 107 805	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	39 207 219	0	39 207 219	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	60 473 400	0	60 473 400	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	1 082	1 082	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	655	655	0	0
Daňové záväzky a dotácie	254	254	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy	15 833	15 833	0	0
	109 471 682	7 683 258	101 788 424	0

Dlhodobé prijaté preddavky vo výške 43 321 208 EUR (rok 2021: 39 207 219 EUR) súvisia so zmluvami o budúcom predaji bytov projektu Eurovea 2. Po dokončení projektu budú preddavky zúčtované s pohľadávkami spojenými s predajom bytov.

12. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 70 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2024.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 30. júnu 2022 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Splatnosť
EUROVEA BYTY2024	1 000	70 000	75,61%	12.8.2024

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

	30.6.2022				31.12.2021		
	Splatnosť						
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	
a	b	c	d	b	c	d	
Istina	0	62 187 712	0	0	60 473 400	0	
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0	
Spolu	0	62 187 712	0	0	60 473 400	0	

Záväzkov z vydaných dlhopisov je vykázaný vo výške menovitej hodnoty poníženej o náklady budúcich období, t.j.súčasnej hodnoty záväzku.

Záväzky z vydaných dlhopisov sú podriadeným záväzkom k 30. júnu 2022.

K 30. júnu 2022 Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné dlhopisy.

13. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 30.6.2022	Suma istiny v eurách k 30.6.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery							
Bankový úver	EUR	1,5	31.3.2024	26 261 760	26 261 760	0	0
				26 261 760	26 261 760	0	0
Krátkodobé bankové úvery							
Kontokorentný úver	EUR	1,5	2022 – 2024	397 606	397 606	0	0
				397 606	397 606	0	0
Spolu				26 659 366	26 659 366	0	0

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	398 701	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	26 261 760	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>26 660 461</u>	<u>0</u>

Na zabezpečenie bankového úveru vo výške 26 262 855 EUR bolo v prospech banky zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	30.6.2022			31.12.2021		
	Základ			Základ		
	dane EUR	Daň EUR	Daň %	dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 357 843			-1 844 796		
z toho teoretická daň 21 %		-285 147	21,00 %		-387 407	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	314 369	66 017	-4,86 %	1 277 692	268 315	-14,54 %
Odpočítateľné položky	-227 581	-47 792	3,52 %	-214 301	-45 003	2,44 %
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 %
	<u>-1 271 055</u>	<u>-266 922</u>	<u>19,66 %</u>	<u>-781 405</u>	<u>-164 095</u>	<u>8,90 %</u>
Splatná daň		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Odložená daň		<u>288 165</u>	<u>-21,22 %</u>		<u>215 212</u>	<u>-11,67 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>288 165</u>	<u>-21,22 %</u>		<u>215 212</u>	<u>-11,67 %</u>

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	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	930 962	930 962
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Služby		
Paušálny poplatok za služby pri predaji bytov	128 666	168 825
	128 666	168 825
Spolu	128 666	168 825

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby je vykázaná vo výške 39 699 436 EUR v roku 2022 (rok 2021: 39 925 728 EUR) ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav zásob vlastnej výroby k			Zmena stavu zásob vlastnej výroby	
	30. 6. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020	30. 6. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	103 275 771	63 576 335	23 650 607	39 699 436	39 925 728
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	<u>103 275 771</u>	<u>63 576 335</u>	<u>23 650 607</u>	39 699 436	39 925 728
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>39 699 436</u>	<u>39 925 728</u>

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Zmluvné pokuty a penále	0	263 646
Spolu	<u>0</u>	<u>263 646</u>

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti v roku 2021 vo výške 263 646 EUR predstavujú zmluvné pokuty za odstúpenie od zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách bytov projektu Eurovea 2.

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Výnosové úroky	153 739	1 096 193
Spolu	<u>153 739</u>	<u>1 096 193</u>

5. Náklady na poskytnuté služby

	EUR	EUR
Náklady na realizáciu spoločných objektov projektu	382 527	1 591 458
Stavebné práce	26 316 288	32 893 461
Obchodné poradenstvo	0	1 000 000
Marketing	5 302	65 583
Nájomné	11 076 839	1 888 968
Developerská činnosť	81 000	908 000
Náklady na výstavbu projektu	10 971	5 400
Poradenstvo súvisiace s výstavbou	347 311	782 973
Právne a ekonomické poradenstvo	5 750	20 903
Audit a poradenstvo	620	21 477
Náklady na inzerciu, reklamu	80	217
Iné	99 912	447 338
Spolu	38 326 600	39 625 778

6. Finančné náklady

	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 804 672	3 288 152
Bankové poplatky	476	919
Poplatky na úverové činnosti	1 111 217	0
Iné	16 275	271 081
Spolu	2 932 640	3 560 152

7. Náklady na audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	0	5 644
Iné uisťovacie služby	620	15 833
Spolu	620	21 477

8. 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>Služby a výnosy</u>	30.6.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Slovenská republika	Služby	128 666	168 825
	Spolu	128 666	168 825
Spolu	Služby	128 666	168 825
	Spolu	128 666	168 825

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:

- o Spoločnosť ručí za bankový úver nehnuteľnosťami vo výške 103 275 771 EUR (rok 2021: 0 EUR),
- o Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 82 901 557 EUR (rok 2021: 75 539 424 EUR),
- o Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu prijatého bankového úveru a kontokorentného úveru vo výške 81 018 634 EUR (rok 2021: 107 000 000 EUR).

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

Po 30. júni 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 30. júnu 2022.

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 PLC.

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

	30. 6. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Záväzky z obchodného styku	0	19 793
Krátkodobé rezervy	15 833	15 833
Záväzky spolu	15 833	35 626

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

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

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Poradenstvo	81 000	1 908 000
Náklady spolu	81 000	1 908 000

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Výnosové úroky	153 739	1 096 193
Výnosy spolu	153 739	1 096 193

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky (vrátane neuhradených úrokov)	16 607 242	25 653 503
Majetok spolu	16 607 242	25 653 503

Ostatné

	30. 6. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Splátky poskytnutých pôžičiek	12 423 345	42 432 544
Poskytnutý úverový prísľub	82 901 557	75 539 424

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

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2021: žiadne).

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 30.6.2022 EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	15 000 000	0	0	0	15 000 000
Zákonné rezervné fondy	2 500	0	0	0	2 500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
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
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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 406 589	0	0	-1 629 584	-10 036 173
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-8 406 589	0	0	-1 629 584	-10 036 173
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 629 584	-1 069 678	0	1 629 584	-1 069 678
Spolu	4 991 327	-1 069 678	0	0	3 921 649

V položke ostatné kapitálové fondy sú vykázané

- peňažný vklad spoločníka vo výške 15 000 000 EUR na základe rozhodnutia spoločníka dňa 13. novembra 2020, ktorý bol splatený 18. novembra 2020.

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávkvy za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	15 000 000	0	0	0	15 000 000
Zákonné rezervné fondy	2 500	0	0	0	2 500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
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
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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 061 308	0	0	-3 345 281	-8 406 589
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-5 061 308	0	0	-3 345 281	-8 406 589
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 345 280	-1 629 584	0	3 345 280	-1 629 584
Spolu	6 620 912	-1 629 584	0	0	4 991 327

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 30. JÚNU 2022

	30.6.2022	31.12.2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-24 564 081	-29 135 636
Zaplatené úroky	-398	0
Prijaté úroky	1 837 866	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-22 726 613	-29 135 636
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-22 726 613	-29 135 636
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	-50 531
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-3 223 345	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	10 585 479	42 432 544
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	7 362 134	42 382 013
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov a z ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	26 314 565	0
Predaj dlhopisov	0	0
Príjem dlhodobých preddavkov za budúci predaj bytov	0	0
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	26 314 565	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	10 950 086	13 246 377
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	17 201 581	3 955 204
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 30.6.2022	28 151 667	17 201 581

Peňažné toky z prevádzky

	30.6.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-1 357 843	-1 844 796
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8 718	16 621
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	1 804 672	3 288 152
Výnosové úroky	-153 739	-1 096 193
Rezervy	0	3 574
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	255 933	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	557 741	367 358
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-718 491	2 244 343
Úbytok (prírastok) zásob	-34 004 936	-46 434 105
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	9 601 605	14 686 768
Peňažné toky z prevádzky	-24 564 081	-29 135 636

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.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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.