

JTRE financing 2, s.r.o.

**PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ
SPRÁVA**

I.-VI.2022

OBSAH

I. PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI JTRE financing 2, s.r.o. ZA OBDOBIE I.-VI. 2022:

Základné údaje o spoločnosti
História spoločnosti
Údaje o predmete činnosti
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období
Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
Informácie Emitenta CP podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve
Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2022
Informácia o návrhu na vyrovnanie straty
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
Štruktúra vlastníkov spoločnosti
Organizačná zložka v zahraničí
Spoločenská zodpovednosť a politika rozmanitosti
Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

II. PRÍLOHY:

Účtovná závierka k 30.06.2022

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

| | |
|--------------------------|---|
| Obchodné meno: | JTRE financing 2, s.r.o. |
| Sídlo spoločnosti: | Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02 |
| IČO: | 51 663 686 |
| Deň zápisu: | 20.04.2018 |
| Právna forma: | Spoločnosť s ručením obmedzeným |
| Základné imanie: | 5 000,- EUR |
| Zápis v OR: | vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 127844/B |
| (ďalej len „Spoločnosť“) | |

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 21.03.2018 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 20.04.2018 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 127844/B. Pôvodný obchodný názov Spoločnosti bol Vealio Financing, s.r.o., dňa 13.06.2018 sa Spoločnosť premenovala na JTRE financing 2, s.r.o..

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

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

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

Štatutárny orgán

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

K 30.06.2022 mal štatutárny orgán Spoločnosti dvoch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľov nie je zo zákona obmedzené.

Konatelia

Ing. Peter Remenár
Heyrovského 7/4638
Bratislava 841 03

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

Konanie menom spoločnosti:

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

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovaných účtovných zvierok spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED (VEALIO LIMITED) a J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED). Tieto konsolidované účtovné zvierky je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť nemala v roku 2022 žiadnych zamestnancov.

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30.06.2022 je zostavená ako priebežná účtovná zvierka podľa § 18 ods. 1 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od **01.01.2022** do **30.06.2022**.

Priebežná účtovná zvierka Spoločnosti nebola overená audítorom.

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

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

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

Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. bola založená v marci 2018 a pôsobí ako emitent na trhu cenných papierov a v priebehu účtovného obdobia I.-VI.2022 pokračovala vo svojej činnosti.

V roku 2018 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Názov CP: | JTREF 4,5/2023 |
| ISIN: | SK 4120014283 |
| Menovitá hodnota: | 1 000,00 EUR |
| Počet kusov: | 44 781 |
| Menovitá hodnota spolu: | 44 781 000 |
| Úročenie pevnou úrokovou sadzbou: | 4,50% |
| Deň vydania dlhopisov: | 24.07.2018 |
| Splatnosť dlhopisov: | 24.07.2023 |
| Výplata úrokových výnosov: | Ročne, vždy k 24.07. spätne |

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 44 781 000 EUR so splatnosťou v roku 2023. Predpokladaná celková menovitá hodnota vydaných dlhopisov je do 47 000 000 EUR.

Konečná materská jednotka vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov. Majitelia cenných papierov nedisponujú žiadnymi osobitými právami kontroly.

V priebehu účtovného obdobia I. – VI. 2022 vykonávala Spoločnosť aktivity v oblasti emisie dlhopisov. V účtovnom období I.-VI.2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu, v celkovej výške -62 380 EUR. Najväčší vplyv na vykázaný záporný výsledok hospodárenia mali nákladové úroky a ostatné náklady na finančnú činnosť.

Hlavné ekonomické ukazovatele

| EUR | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktíva celkom | 45 472 543 | 44 536 648 |
| Neobežný majetok | 43 468 386 | 44 511 473 |
| Obežný majetok | 2 002 442 | 10 158 |
| Časové rozlíšenie | 1 715 | 15 017 |
| Pasíva celkom | 45 472 543 | 44 536 648 |
| Základné imanie | 5 000 | 5 000 |
| Kapitálové fondy (Rezervný fond) | 500 | 500 |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov | -1 154 662 | -1 077 641 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie | -62 380 | -77 021 |
| Závazky | 46 684 085 | 45 685 810 |
| Časové rozlíšenie | 0 | 0 |

Ukazovatele finančnej situácie

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------|------------|------------|
| Celková zadlženosť | 102,66% | 102,58% |
| Dlhodobá zadlženosť | 98,48% | 100,55% |
| Okamžitá likvidita | 1,06 | 0,01 |
| Bežná likvidita | 1,06 | 0,01 |
| Celková likvidita | 1,06 | 0,01 |

Celková zadlženosť = záväzky / aktíva celkom

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / aktíva celkom

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 | 2,08% | 4,35% |
| Rentabilita finančných výnosov | -6,48% | -3,86% |
| Rentabilita základného imania | -1 248% | -1 540% |
| Rentabilita vlastného kapitálu ROE | - | - |

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

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

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

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

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

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

• Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti

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

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

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

• Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená

Kúpa a držba dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností.

Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia:

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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

- *Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti* – je definované ako riziko riadnej a včasnej úhrady záväzkov z úverov a pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v rámci skupiny
- *Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov skupiny JTRE Properties (predtým Vealio)* – definované ako závislosť na právnych, finančných, trhových a environmentálnych podmienkach v súvislosti s realizáciou projektov
- *Riziko prevádzkovej závislosti na skupine JTRE Properties (predtým Vealio)* – zdieľanie prevádzkovej, administratívnej a IT štruktúry skupiny JTRE Properties (predtým Vealio) a širšej skupiny JTRE a možné zlyhanie niektorých jej prvkov
- *Riziko stretu záujmov medzi akcionárom emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny akcionárskej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*
- *Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou* –
V súvislosti s medzinárodnou politickou situáciou – vojnovým konfliktom na Ukrajine je emitent vystavený riziku dlhodobého negatívneho vplyvu na makroekonomickú situáciu

Rizikové faktory vzťahujúce sa k ručiteľovi a Skupine JTRE Properties (predtým Vealio)

Naplnenie rizík uvedených nižšie môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Skupiny Vealio, a teda aj samotného ručiteľa, jeho podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť ručiteľa splniť svoj záväzok z ručiteľského vyhlásenia.

- *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.

• **Vyhlasenie 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 vlastníckej 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 <http://www.jtre.sk/node/174>
- Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine. Spoločnosť sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.
- Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík – Jediným spoločníkom Spoločnosti je JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti. Vnútorný 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 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.

- Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia priebežnej 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.

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

Počas prvého polroka 2022 neboli prijaté žiadne rozhodnutia jedného spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia. Očakáva sa, že rozhodnutia jediného spoločníka, ktorým je JTRE PROPERTIES LIMITED v otázkach prijatia rozhodnutia o schválení audítorskej spoločnosti na rok 2022 a schválenie Individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti za rok 2021 budú uskutočnené v druhom polroku 2022.

- 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
 - o rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
 - o rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
 - o rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
 - o ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
 - o 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. 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 audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti

- **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

- Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená

- **Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny**

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

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť poskytla jej sesterským spoločnostiam v rámci skupiny JTRE Holding („Skupina“) dlhodobé úvery. Na základe informácií od sesterských spoločnosti Spoločnosť neočakáva žiadne zmeny v splácaní úveru alebo iných parametrov úveru špecifikovaných v zmluvných podmienkach.

Skupina 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. Dĺžníci 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, Skupinu, ich zákazníkov a vypožičiavateľov a ekonomicke prostredie, v ktorom pôsobia, vrátane opatrení už prijatých vládami v iných krajinách, v ktorých sa nachádzajú hlavné obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti. Spoločnosť preto očakáva, že sesterské spoločnosti v plnej miere splatia dlhodobú úverovú pohľadávku Spoločnosti a následne bude Spoločnosť schopná splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov v súlade s podmienkami dlhopisov. Spoločnosť preto nezvažuje nijakú žiadosť 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 ekonomicke 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

V roku 2022 sa Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. bude naďalej usilovať o dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie. V nasledujúcom účtovnom období bude Spoločnosť naďalej pôsobiť na trhu cenných papierov prostredníctvom emisie dlhopisov. Spoločnosť očakáva kladný hospodársky výsledok, ktorý bude vykázaný najmä z titulu kladnej úrokovej marže.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

K 30.06.2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -62 380 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 prvom polroku 2022 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani do konca roka 2022 investovať do tejto oblasti.

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

Spoločnosť v roku 2022 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 30.06.2022 nasledovná:

| Spoločník | podiel na ZI | | Hlasovacie práva |
|--|--------------|------------|------------------|
| | EUR | % | % |
| JTRE PROPERTIES LIMITED Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43 Nikózia 1061, Cyperská republika | 5 000 | 100 | 100 |
| Spolu | 5 000 | 100 | 100 |

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRAŇIČÍ

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 JTRE financing 2, 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 Ing. Peter Remenár, konateľ, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto priebežná individuálna účtovná závierka pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku emitenta a že táto polročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia emitenta spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

Priebežná účtovná závierka Spoločnosti nebola overená audítorom.

V Bratislave dňa 22.09.2022


 Ing. Peter Remenár
 konateľ
 JTRE financing 2, 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 vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

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

J T R E f i n a n c i n g 2 , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

1 0

PSČ

Obec

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

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÉHO SÚDU BRATISLAVA I ,

ODDIEL : SRO , VLOŽKA Č . : 1 2 7 8 4 4 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 5 . 0 8 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | |
|----------------|---|----------------------|-----------------------|-------------------|---|---------|---------|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | | Netto 2 | Netto 3 |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | | |
| | SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74 | 01 | 4 5 4 7 2 5 4 3 | 4 5 4 7 2 5 4 3 | 4 4 5 3 6 6 4 8 | | |
| A. | Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21 | 02 | 4 3 4 6 8 3 8 6 | 4 3 4 6 8 3 8 6 | 4 4 5 1 1 4 7 3 | | |
| A.I. | Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10) | 03 | | | | | |
| A.I.1. | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/ | 04 | | | | | |
| 2. | Softvér (013) - /073, 091A/ | 05 | | | | | |
| 3. | Oceniťelné práva (014) - /074, 091A/ | 06 | | | | | |
| 4. | Goodwill (015) - /075, 091A/ | 07 | | | | | |
| 5. | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/ | 08 | | | | | |
| 6. | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/ | 09 | | | | | |
| 7. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/ | 10 | | | | | |
| A.II. | Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20) | 11 | | | | | |
| A.II.1. | Pozemky (031) - /092A/ | 12 | | | | | |
| 2. | Stavby (021) - /081, 092A/ | 13 | | | | | |
| 3. | Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/ | 14 | | | | | |



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | |
|----------------|---|----------------------|------------------------|------------------------|---|---------|---------|
| | | | 1 | 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 | 4 3 4 6 8 3 8 6 | 4 3 4 6 8 3 8 6 | 4 4 5 1 1 4 7 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 | 4 3 4 6 8 3 8 6 | 4 3 4 6 8 3 8 6 | 4 4 5 1 1 4 7 3 | | |
| 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 | | 3 |
| | | | | | | |
| | | | Korekcia - časť 2 | | | |
| 8. | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/ | 29 | | | | |
| 9. | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA) | 30 | | | | |
| 10. | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/ | 31 | | | | |
| 11. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/ | 32 | | | | |
| B. | Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71 | 33 | 2 0 0 2 4 4 2 | 2 0 0 2 4 4 2 | 1 0 1 5 8 | |
| B.I. | Zásoby súčet (r. 35 až r. 40) | 34 | | | | |
| B.I.1. | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/ | 35 | | | | |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/ | 36 | | | | |
| 3. | Výrobky (123) - /194/ | 37 | | | | |
| 4. | Zvieratá (124) - /195/ | 38 | | | | |
| 5. | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/ | 39 | | | | |
| 6. | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/ | 40 | | | | |
| B.II. | Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52) | 41 | | | | |
| 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 |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | Netto 3 |
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 43 | | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 44 | | | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 45 | | | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 46 | | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 47 | | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 48 | | | | |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/ | 49 | | | | |
| 6. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 50 | | | | |
| 7. | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 51 | | | | |
| 8. | Odložená daňová pohľadávka (481A) | 52 | | | | |
| B.III. | Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65) | 53 | | | | |
| B.III.1. | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57) | 54 | | | | |
| 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 | | | | |



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



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------|---|----------------|--------------------------------------|---------------|--|
| | | | 1 | 2 | |
| | | | Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2 | Netto | |
| | | | Netto 3 | | |
| B.V. | Finančné účty r. 72 + r. 73 | 71 | 2 0 0 2 4 4 2 | 2 0 0 2 4 4 2 | 1 0 1 5 8 |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | 4 0 7 | 4 0 7 | 4 0 9 |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261) | 73 | 2 0 0 2 0 3 5 | 2 0 0 2 0 3 5 | 9 7 4 9 |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78) | 74 | 1 7 1 5 | 1 7 1 5 | 1 5 0 1 7 |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | | | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | 1 6 9 3 | 1 6 9 3 | 1 5 0 1 7 |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | | | |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | 2 2 | 2 2 | |
| Označenie 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 | 4 5 4 7 2 5 4 3 | | 4 4 5 3 6 6 4 8 |
| A. | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80 | - 1 2 1 1 5 4 2 | | - 1 1 4 9 1 6 2 |
| A.I. | Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84) | 81 | 5 0 0 0 | | 5 0 0 0 |
| A.I.1. | Základné imanie (411 alebo +/- 491) | 82 | 5 0 0 0 | | 5 0 0 0 |
| 2. | Zmena základného imania +/- 419 | 83 | | | |
| 3. | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/-353) | 84 | | | |
| A.II. | Emisné ážio (412) | 85 | | | |
| A.III. | Ostatné kapitálové fondy (413) | 86 | | | |
| A.IV. | Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89 | 87 | 5 0 0 | | 5 0 0 |
| A.IV.1. | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422) | 88 | 5 0 0 | | 5 0 0 |
| 2. | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (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 účasí (+/- 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 1 5 4 6 6 2 | - 1 0 7 7 6 4 1 |
| A.VII.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 98 | | |
| 2. | Neuhradená strata minulých rokov (-/429) | 99 | - 1 1 5 4 6 6 2 | - 1 0 7 7 6 4 1 |
| A.VIII. | Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141) | 100 | - 6 2 3 8 0 | - 7 7 0 2 1 |
| B. | Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140 | 101 | 4 6 6 8 4 0 8 5 | 4 5 6 8 5 8 1 0 |
| B.I. | Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117) | 102 | 4 4 7 8 1 0 0 0 | 4 4 7 8 1 0 0 0 |
| B.I.1. | Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106) | 103 | | |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 104 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 105 | | |
| 1.c. | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A) | 106 | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 107 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 108 | | |
| 4. | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 109 | | |
| 5. | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA) | 110 | | |
| 6. | Dlhodobé prijaté preddavky (475A) | 111 | | |
| 7. | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A) | 112 | | |
| 8. | Vydané dlhopisy (473A/-255A) | 113 | 4 4 7 8 1 0 0 0 | 4 4 7 8 1 0 0 0 |
| 9. | Záväzky 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 | | |
| B.IV. | Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135) | 122 | 2 4 0 0 | 1 1 6 9 7 |
| B.IV.1. | Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126) | 123 | 2 4 0 0 | 6 5 3 3 |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 124 | | 3 9 5 9 |
| 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 | 2 4 0 0 | 2 5 7 4 |
| 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 | | 3 4 2 7 |
| 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 4 2 8 6 | 1 4 2 8 6 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 1 4 2 8 6 | 1 4 2 8 6 |
| B.VI. | Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA) | 139 | | |
| B.VII. | Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A) | 140 | 1 8 8 6 3 9 9 | 8 7 8 8 2 7 |
| 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 | | |



| Ozna- čenie | Text | Číslo riadku | Skutočnosť | |
|----------------|--|-----------------|-----------------------|---|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| | | | 1 | 2 |
| a | b | c | | |
| * | Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona) | 01 | 9 6 2 6 8 0 | 1 9 9 6 0 6 5 |
| ** | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09) | 02 | | |
| I. | Tržby z predaja tovaru (604, 607) | 03 | | |
| II. | Tržby z predaja vlastných výrobkov (601) | 04 | | |
| III. | Tržby z predaja služieb (602, 606) | 05 | | |
| IV. | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61) | 06 | | |
| V. | Aktivácia (účtová skupina 62) | 07 | | |
| VI. | Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642) | 08 | | |
| VII. | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657) | 09 | | |
| ** | Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26 | 10 | 3 2 6 7 | 3 0 1 8 7 |
| A. | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507) | 11 | | |
| B. | Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503) | 12 | | |
| C. | Opravné položky k zásobám (+/-) (505) | 13 | | |
| D. | Služby (účtová skupina 51) | 14 | 3 2 5 2 | 2 6 2 0 4 |
| E. | Osobné náklady (r. 16 až r. 19) | 15 | | 3 9 8 3 |
| E.1. | Mzdové náklady (521, 522) | 16 | | |
| 2. | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523) | 17 | | 3 0 0 0 |
| 3. | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526) | 18 | | 9 8 3 |
| 4. | Sociálne náklady (527, 528) | 19 | | |
| F. | Dane a poplatky (účtová skupina 53) | 20 | | |
| G. | Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23) | 21 | | |
| G.1. | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551) | 22 | | |
| 2. | Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553) | 23 | | |
| H. | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542) | 24 | | |
| I. | Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547) | 25 | | |
| J. | Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557) | 26 | 1 5 | |
| *** | Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10) | 27 | - 3 2 6 7 | - 3 0 1 8 7 |



| 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 | - 3 2 5 2 | - 2 6 2 0 4 |
| ** | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44 | 29 | 9 6 2 6 8 0 | 1 9 9 6 0 6 5 |
| VIII. | Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661) | 30 | | |
| IX. | Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34) | 31 | | |
| IX.1. | Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A) | 32 | | |
| 2. | Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A) | 33 | | |
| 3. | Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A) | 34 | | |
| X. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38) | 35 | | |
| X.1. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A) | 36 | | |
| 2. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A) | 37 | | |
| 3. | Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A) | 38 | | |
| XI. | Výnosové úroky (r. 40 + r. 41) | 39 | 9 6 2 6 8 0 | 1 9 9 6 0 6 5 |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | 9 6 2 6 8 0 | 1 9 9 6 0 6 5 |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | | |
| XII. | Kurzové zisky (663) | 42 | | |
| XIII. | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667) | 43 | | |
| XIV. | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668) | 44 | | |
| ** | Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54 | 45 | 1 0 2 1 6 5 1 | 2 0 4 2 8 9 9 |
| K. | Predané cenné papiere a podiely (561) | 46 | | |
| L. | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566) | 47 | | |
| M. | Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565) | 48 | | |
| N. | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51) | 49 | 1 0 0 7 5 7 2 | 2 0 1 5 1 4 5 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | | |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 1 0 0 7 5 7 2 | 2 0 1 5 1 4 5 |
| 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 4 0 7 9 | 2 7 7 5 4 |



| Ozna- čenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť | |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|---|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| | | | 1 | 2 |
| *** | Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45) | 55 | - 5 8 9 7 1 | - 4 6 8 3 4 |
| **** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55) | 56 | - 6 2 2 3 8 | - 7 7 0 2 1 |
| R. | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59) | 57 | 1 4 2 | |
| R.1. | Daň z príjmov splatná (591, 595) | 58 | 1 4 2 | |
| 2. | Daň z príjmov odložená (+/-) (592) | 59 | | |
| S. | Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596) | 60 | | |
| **** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60) | 61 | - 6 2 3 8 0 | - 7 7 0 2 1 |

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

JTRE financing 2, s.r.o. (do 12. júna 2018: Vealio Financing, s.r.o.)
 Dvořákovo nábrežie 10
 811 02 Bratislava

Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 21. marca 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 20. apríla 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 127844/B).

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

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 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 potenciálni 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 konsolidovaných účtovných závierok spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED (VEALIO LIMITED) a J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED). Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

6. Počet zamestnancov

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

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 bola uložená do registra účtovných závierok 31. marca 2022. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2021, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 2. mája 2022.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Ing. Peter Remenár
 Ing. Pavel Pelikán

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 30. júnu 2022 takáto:

| | Podiel na základnom imaní | | Hlasovacie práva |
|--|---------------------------|------------|------------------|
| | EUR | % | % |
| JTRE PROPERTIES LIMITED (VEALIO LIMITED) | 5 000 | 100 | 100 |
| Spolu | 5 000 | 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 vykazuje k 30. júnu 2022 zápomé vlastné imanie vo výške 1 211 542 EUR, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imaním a dosiahnutým ziskom za aktuálne účtovné obdobie a predpokladaným vývojom v roku 2022. Od roku 2022 Spoločnosť plánuje dosahovať zisk a kladné peňažné toky. Spoločnosti bol doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti pre nadchádzajúce obdobie minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Navyše, materská spoločnosť vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

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.

Zároveň Spoločnosť zvažila všetky potenciálne dopady COVID19 na svoje podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť Spoločnosti pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

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

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

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

3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú 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

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičky poskytnuté iným účtovným jednotkám.

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

5. Pohľadávky

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

6. Finančné účty

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

7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

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

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

9. Závazky

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

10. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

11. Vydané dlhopisy

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

12. Odložené dane

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

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

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

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

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

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

13. 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.

14. 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.

15. 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 finančný majetok

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

| Mena | Úrok p.a. v % | Dátum splatnosti | Suma istiny v príslušnej mene k 30.6.2022 | Suma istiny v eurách v eurách k 30.6.2022 | Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021 | |
|---|------------------|---------------------|--|--|---|-------------------|
| Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci | | | | | | |
| Pôžička 1 | EUR | 5 | 1.1.2039 | 725 000 | 725 000 | 2 725 000 |
| Pôžička 2 | EUR | 5 | 7.8.2023 | 8 819 742 | 8 819 742 | 8 819 742 |
| Pôžička 3 | EUR | 5 | 31.7.2023 | 8 813 537 | 8 813 537 | 8 818 537 |
| Pôžička 4 | EUR | 5 | 24.7.2023 | 8 500 000 | 8 500 000 | 8 500 000 |
| Pôžička 5 | EUR | 5 | 30.9.2027 | 10 500 000 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| SPOLU | | | | 37 358 279 | 37 358 279 | 39 363 279 |

V tabuľke nie sú uvedené pohľadávky z úrokov vo výške 6 110 107 EUR k 30. júnu 2022 (k 31. decembru 2021 vo výške 5 148 194 EUR), ktoré sú splatné v rovnaký dátum ako aj istina poskytnutých úverov. Celková výška dlhodobého finančného majetku k 30. júnu 2022 je 43 468 386 EUR (k 31. decembru 2021: 44 511 473 EUR).

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 tabuľkách na stranách 17 a 18.

Splatenie pohľadávok z poskytnutých úverov spoločnostiam Pôžička 1, Pôžička 4 a Pôžička 5 sú podriadené splateniu pohľadávok spoločností voči bankám z poskytnutých úverov.

Na pohľadávky z poskytnutého úveru spoločnosti Pôžička 1 k 30. júnu 2022 vo výške 1 464 134 EUR (k 31. decembru 2021: 3 410 541 EUR) bolo v prospech banky zriadené záložné právo.

JTRE financing 2, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
30.6.2022

| Názov | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) | | Opravy/Opravné položky | | Zostatková cena | |
|---|--|----------------|------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | 1.1.2022 | 30.6.2022 | 1.1.2022 | 30.6.2022 | 1.1.2022 | 30.6.2022 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Aktivované náklady na vývoj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Softvér | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceniteľné práva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý nehmotný majetok spolu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozemky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stavby | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Základné stádo a ťažné zvieratá | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý hmotný majetok spolu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách | 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 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám | 44 511 473 | 961 913 | 2 005 000 | 0 | 44 511 473 | 43 468 386 |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pôžičky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý finančný majetok spolu | 44 511 473 | 961 913 | 2 005 000 | 0 | 44 511 473 | 43 468 386 |
| Neobežný majetok spolu | 44 511 473 | 961 913 | 2 005 000 | 0 | 44 511 473 | 43 468 386 |

JTRE financing 2, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2021

| Názov | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) | | | | Oprávký/Opravné položky | | | | Zostatková cena | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|----------|-------------------------|----------|-----------|----------|-----------------|------------|-------------------|-------------------|
| | 1.1.2021 | Prírastky | Úbytky | Presuny | 31.12.2021 | 1.1.2021 | Prírastky | Úbytky | Presuny | 31.12.2021 | 1.1.2021 | 31.12.2021 |
| | EUR | 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 | 0 |
| Softvér | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceniteľné práva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý nehmotný majetok spolu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozemky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stavby | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Základné stádo a ťažné zvieratá | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý hmotný majetok spolu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám | 44 590 553 | 24 224 622 | 24 303 702 | 0 | 44 511 473 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 590 553 | 44 511 473 |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pôžičky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý finančný majetok spolu | 44 590 553 | 24 224 622 | 24 303 702 | 0 | 44 511 473 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 590 553 | 44 511 473 |
| Neobežný majetok spolu | 44 590 553 | 24 224 622 | 24 303 702 | 0 | 44 511 473 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 590 553 | 44 511 473 |

2. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v banke. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, okrem termínovaného vkladu vo výške 2 000 000 EUR, ktorým bude môcť disponovať až po 18. júli 2022.

3. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

| | 30. 6. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---|--------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Náklady budúcich období - dlhodobé | 0 | 0 |
| Náklady budúcich období - krátkodobé | | |
| Poradenské služby | 1 693 | 15 017 |
| Spolu náklady budúcich období - krátkodobé | 1 693 | 15 017 |
| Príjmy budúcich období - dlhodobé | 0 | 0 |
| Príjmy budúcich období - krátkodobé | | |
| Ostatné | 22 | 0 |
| Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé | 22 | 0 |
| Spolu | 1 715 | 15 017 |

4. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 30. júnu 2022 je 5 000 EUR (k 31. decembru 2021: 5 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2021 vo výške straty 77 021 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2022. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov: 77 021 EUR

5. Rezervy

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

| | Stav k 1.1.2022 | Tvorba | Zúčtovanie (použitie) | Zúčtovanie (zrušenie) | Stav k 30.6.2022 |
|---|--------------------|----------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Dlhodobé rezervy: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 14 286 | 0 | 0 | 0 | 14 286 |
| Ostatné rezervy krátkodobé | | | | | |
| Overenie účtovnej závierky | 14 286 | 0 | 0 | 0 | 14 286 |
| | 14 286 | 0 | 0 | 0 | 14 286 |
| Ostatné rezervy krátkodobé spolu | 14 286 | 0 | 0 | 0 | 14 286 |

6. Závazky

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

| | 30. 6. 2022 | 31. 12. 2021 |
|------------------------------|--------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Závazky po lehote splatnosti | 0 | 0 |
| Závazky v lehote splatnosti | 2 400 | 11 697 |
| | 2 400 | 11 697 |

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) 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 |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku | 2 400 | 2 400 | 0 | 0 |
| Čistá hodnota zákazky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné dlhodobé záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobé prijaté preddavky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobé zmenky na úhradu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vydané dlhopisy | 44 781 000 | 0 | 44 781 000 | 0 |
| Krátkodobé finančné výpomoci | 1 886 399 | 1 886 399 | 0 | 0 |
| Iné dlhodobé záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky voči zamestnancom | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky zo sociálneho poistenia | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Daňové záväzky a dotácie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky z derivátových operácií | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Iné záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 46 669 799 | 1 888 799 | 44 781 000 | 0 |

Štruktúra záväzkov 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 | 3 959 | 3 959 | 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 | 2 574 | 2 574 | 0 | 0 |
| Čistá hodnota zákazky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné dlhodobé záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobé prijaté preddavky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobé zmenky na úhradu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vydané dlhopisy | 44 781 000 | 0 | 44 781 000 | 0 |
| Krátkodobé finančné výpomoci | 878 827 | 878 827 | 0 | 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 | 3 427 | 3 427 | 0 | 0 |
| Záväzky z derivátových operácií | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Iné záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 45 671 524 | 890 524 | 44 781 000 | 0 |

7. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 44 781 000 EUR so splatnosťou v roku 2023. Predpokladaná celková menovitá hodnota vydaných dlhopisov je do 47 000 000 EUR.

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

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá | | Emisný kurz | Úrok | Splatnosť |
|-------------------------|---------------|--------|-------------|------|-----------|
| | hodnota v EUR | Počet | | | |
| JTREF 4,50/ 2023 | 1 000 | 44 781 | 100% | 4,5% | 24.7.2023 |

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 | e | f | g |
| Istina | 0 | 44 781 000 | 0 | 0 | 44 781 000 | 0 |
| Finančný náklad | 1 886 399 | 0 | 0 | 878 827 | 0 | 0 |
| Spolu | 1 886 399 | 44 781 000 | 0 | 878 827 | 44 781 000 | 0 |

Materská spoločnosť vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

| | 30.6.2022 | | | 31.12.2021 | | |
|---|--------------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| | Základ dane EUR | Daň EUR | Daň % | Základ dane EUR | Daň EUR | Daň % |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením | -62 238 | | | -77 021 | | |
| z toho teoretická daň 21 % | | -13 070 | 21,00 % | | -16 174 | 21,00 % |
| Daňovo neuznané náklady | 2 415 | 507 | -0,81 % | 21 611 | 4 538 | -5,89 % |
| Odpočítateľné položky | -7 325 | -1 538 | 2,47 % | -22 324 | -4 688 | 6,09 % |
| 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>-67 148</u> | <u>-14 101</u> | <u>22,66 %</u> | <u>-77 734</u> | <u>-16 324</u> | <u>21,19 %</u> |
| Splatná daň | | <u>0</u> | <u>0,00 %</u> | | <u>0</u> | <u>0,00 %</u> |
| Odložená daň | | <u>0</u> | <u>0,00 %</u> | | <u>0</u> | <u>0,00 %</u> |
| Celková vykázaná daň | | <u>0</u> | <u>0,00 %</u> | | <u>0</u> | <u>0,00 %</u> |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

| | 30.6.2022 EUR | 31.12.2021 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 | 470 932 | 407 917 |
| Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov | 0 | 0 |

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

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|----------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Výnosové úroky | 962 680 | 1 996 065 |
| Spolu | 962 680 | 1 996 065 |

2. Náklady na poskytnuté služby

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Právne a ekonomické poradenstvo | 2 400 | 10 151 |
| Audit a poradenstvo | 744 | 15 883 |
| Náklady na inzerciu, reklamu | 96 | 157 |
| Iné | 12 | 13 |
| Spolu | 3 252 | 26 204 |

3. Osobné náklady

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------|-----------|--------------|
| | EUR | EUR |
| Odmeny členom orgánov spoločnosti | 0 | 3 000 |
| Sociálne poistenie | 0 | 983 |
| Spolu | 0 | 3 983 |

4. Finančné náklady

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Nákladové úroky | 1 007 572 | 2 015 145 |
| Bankové poplatky | 1 | 11 |
| Ostatné finančné náklady | 14 078 | 27 743 |
| Spolu | 1 021 651 | 2 042 899 |

5. Náklady za audit a poradenstvo

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

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou | 744 | 2 484 |
| Iné uisťovacie služby | 0 | 13 399 |
| Spolu | 744 | 15 883 |

6. Čistý obrat

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

| <u>Krajina</u> | <u>Výnosy</u> | 30.6.2022 EUR | 31.12.2021 EUR |
|----------------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Slovenská republika | Výnosové úroky | 744 136 | 1 475 868 |
| | Spolu | 744 136 | 1 475 868 |
| Holandsko | Výnosové úroky | 218 544 | 520 197 |
| | Spolu | 218 544 | 520 197 |
| Spolu | Výnosové úroky | 962 680 | 1 996 065 |
| | Spolu | 962 680 | 1 996 065 |

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

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

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutých pôžičiek v celkovej výške 25 436 463 EUR (k 31. decembru 2021: 23 431 463 EUR).
- Spoločnosť poskytla ručenie vlastníkom dlhopisov v sume 46 667 399 EUR (k 31. decembru 2021: 45 659 827 EUR) a zároveň prijala ručenie za vydané dlhopisy od materskej spoločnosti v rovnakej sume.
- Spoločnosť poskytla ručenie spriaznenej osobe vo forme záložného práva k pohľadávkam z poskytnutého úveru zriadeného v prospech banky v celkovej výške 1 464 134 EUR (k 31. decembru 2021: 3 410 541 EUR).

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

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

Po 30. júni 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 (konečná materská účtovná jednotka).

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou a materskou účtovnou jednotkou (Spoločníkom Spoločnosti)

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

| | 30. 6. 2022 | 31. 12. 2021 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Závazky z obchodného styku | 0 | 3 959 |
| Ostatné krátkodobé rezervy | 11 905 | 11 905 |
| Závazky spolu | 11 905 | 15 864 |

Prijaté ručenie za vydané dlhopisy s materskou účtovnou jednotkou (Spoločníkom Spoločnosti) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|------------|------------|
| | EUR | EUR |
| Prijaté ručenie za vydané dlhopisy | 46 667 399 | 45 659 827 |

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------|----------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Výnosové úroky | 962 680 | 1 996 065 |
| Výnosy spolu | 962 680 | 1 996 065 |

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| | 30. 6. 2022 | 31. 12. 2021 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky - istina | 37 358 279 | 39 363 279 |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky - úroky | 6 110 107 | 5 148 194 |
| Majetok spolu | 43 468 386 | 44 511 473 |

| | 30.6.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------|------------|------------|
| | EUR | EUR |
| Poskytnutý úverový príslub | 25 436 463 | 23 431 463 |
| Poskytnuté ručenie | 1 464 134 | 3 410 541 |

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

Odmeny členov orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 0 EUR (v roku 2021: 3 000 EUR).

Členom štatutárneho orgánu 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 | 5 000 | 0 | 0 | 0 | 5 000 |
| Základné imanie | 5 000 | 0 | 0 | 0 | 5 000 |
| Zmena základného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisné ážio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zákonné rezervné fondy | 500 | 0 | 0 | 0 | 500 |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) | 500 | 0 | 0 | 0 | 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 | 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 | -1 077 641 | 0 | 0 | -77 021 | -1 154 662 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -1 077 641 | 0 | 0 | -77 021 | -1 154 662 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -77 021 | -62 380 | 0 | 77 021 | -62 380 |
| Spolu | -1 149 162 | -62 380 | 0 | 0 | -1 211 542 |

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

| | Stav k 1.1.2021 EUR | Prírastky EUR | Úbytky EUR | Presuny EUR | Stav k 31.12.2021 EUR |
|--|---------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Základné imanie | 5 000 | 0 | 0 | 0 | 5 000 |
| Základné imanie | 5 000 | 0 | 0 | 0 | 5 000 |
| Zmena základného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisné ážio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zákonné rezervné fondy | 500 | 0 | 0 | 0 | 500 |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) | 500 | 0 | 0 | 0 | 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 | 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 | -1 056 232 | 0 | 0 | -21 409 | -1 077 641 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -1 056 232 | 0 | 0 | -21 409 | -1 077 641 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -21 409 | -77 021 | 0 | 21 409 | -77 021 |
| Spolu | -1 072 141 | -77 021 | 0 | 0 | -1 149 162 |

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 30. JÚNU 2022

| | 30.6.2022 EUR | 31.12.2021 EUR |
|--|------------------|-------------------|
| Peňažné toky z prevádzkovej činnosti | | |
| Peňažné toky z prevádzky | -13 319 | -54 282 |
| Zaplatené úroky | 0 | -2 015 145 |
| Prijaté úroky | 603 | 1 707 827 |
| Zaplatená daň z príjmov | 0 | 0 |
| Vyplatené dividendy | 0 | 0 |
| Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo | -12 716 | -361 600 |
| Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu | 0 | 0 |
| Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti | -12 716 | -361 600 |
| Peňažné toky z investičnej činnosti | | |
| Nákup dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Prijmy z predaja dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Poskytnuté pôžičky | 0 | -22 228 557 |
| Splátky poskytnutých pôžičiek | 2 005 000 | 22 595 875 |
| Prijaté dividendy | 0 | 0 |
| Čisté peňažné toky z investičnej činnosti | 2 005 000 | 367 318 |
| Peňažné toky z finančnej činnosti | | |
| Prijmy zo zvýšenia základného imania | 0 | 0 |
| Prijmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov | 0 | 0 |
| Prijmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej | 0 | 0 |
| Predaj dlhopisov | 0 | 0 |
| Příjem (splátky) z dlhodobých záväzkov | 0 | 0 |
| Splátky prijatých úverov | 0 | 0 |
| Čisté peňažné toky z finančnej činnosti | 0 | 0 |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov | 1 992 284 | 5 718 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka | 10 158 | 4 440 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka | 2 002 442 | 10 158 |

Peňažné toky z prevádzky

| | 30.6.2022 EUR | 31.12.2021 EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu) | -62 238 | -77 021 |
| Úpravy o nepeňažné operácie: | | |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku | 0 | 0 |
| Opravná položka k pohľadávkam | 0 | 0 |
| Opravná položka k zásobám | 0 | 0 |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku | 0 | 0 |
| Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku | 0 | 0 |
| Nákladové úroky | 1 007 572 | 2 015 145 |
| Výnosové úroky | -962 680 | -1 996 065 |
| Rezervy | 0 | -887 |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku | 0 | 0 |
| Iné nepeňažné operácie | 0 | 0 |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu | <u>-17 346</u> | <u>-58 828</u> |
| Zmena pracovného kapitálu: | | |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív) | 13 324 | 0 |
| Úbytok (prírastok) zásob | 0 | 0 |
| (Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív) | <u>-9 297</u> | <u>4 546</u> |
| Peňažné toky z prevádzky | <u>-13 319</u> | <u>-54 282</u> |

Peňažné prostriedky

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

Peňažné ekvivalenty

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

