

JTRE PROPERTIES LIMITED

**Správa a konsolidovaná účtovná zvierka
31. decembra 2021**

JTRE PROPERTIES LIMITED

Správa a konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2021

OBSAH	Strana
Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia	1
Správa manažmentu	2-4
Nezávislá správa audítora	5-8
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	9
Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku	10
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	11-12
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	13
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	14-15
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	16-79

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sú pravými kópiami dokumentov schválených predstavenstvom dňa 19. decembra 2022.

nečitateľný podpis

.....
Riaditeľ

nečitateľný podpis

Tajomník

JTRE PROPERTIES LIMITED

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia

Predstavenstvo:	Korrina Ilona Revesz (odvolaná dňa 2. novembra 2021) Tziovana Tziovani (odvolaná dňa 2. novembra 2021) Jarmila Janosova (menovaná dňa 1. novembra 2021) Julius Zubor (menovaný dňa 1. novembra 2021)
Tajomník:	D.H. NOMINEES LTD
Nezávislý audítor:	KPMG Limited Chartered Accountants 14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
Sídlo:	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1. poschodia, byt/kancelária 12 1061, Nikózia, Cyprus
Banky:	J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky Dvořákovo nábrežie 8 Bratislava 811 02
Právnik:	D.H.Nominees Ltd, Michalis Hadjinestoros
Registračné číslo:	HE 228864

JTRE PROPERTIES LIMITED

Správa manažmentu

Predstavenstvo spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED (ďalej len "Spoločnosť") predkladá svoju výročnú správu spolu s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, "Skupina") za rok končiaci sa 31. decembra 2021.

ZALOŽENIE

Spoločnosť bola založená na Cypre dňa 13. mája 2008 pod obchodným názvom Rangali Investment Limited a spoločnosť s ručením obmedzeným (private limited liability company) podľa ustanovení cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113.

ZMENA MENA SPOLOČNOSTI

Meno spoločnosti bolo zmenené dňa 8. decembra 2017 na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED. Dňa 6. marca 2018 sa obchodné meno Spoločnosti opäť zmenilo na VEALIO LIMITED a dňa 6. marca 2019 na JTRE PROPERTIES LIMITED.

ZMENY V ŠTRUKTÚRE SKUPINY

V priebehu bežného roka, 31. mája 2021, Spoločnosť predala 100 % akcií dcérskej spoločnosti Zuckermandel, a.s. a dňa 20. júla 2021 nadobudla 100 %-né vlastníctvo v spriaznenej spoločnosti Interhouse Košice, a.s., zapísanej v Slovenskej republike. V priebehu predchádzajúceho roka, 22. decembra 2020, Spoločnosť nadobudla 100%-né vlastníctvo v spriaznenej spoločnosti Klingerka, s.r.o., zapísanej v Slovenskej republike.

HLAVNÉ ČINNOSTI A POVAHA PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI SKUPINY

Hlavnými činnosťami Skupiny, nezmenenými od predchádzajúceho roku, je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a tiež spravovanie nehnuteľností. Portfólio budov sa zameriava na kancelárie a segment maloobchodu.

Hlavné realitné projekty v rámci Skupiny

Pribinova 19

Pribinova 19 je moderná administratívna budova so všetkým komfortom, ktorý dnešné firmy v lokalite Bratislava očakávajú. Technické špecifikácie efektívne a štýlovo spĺňajú moderné požiadavky. Projekt je dokončený a poskytuje úžikovú kancelársku plochu 28 000 m².

Landererova 12

Landererova 12 je projekt s vynikajúcou možnosťou pre zviditeľnenie spoločnosti, ktorý susedí s významnou polyfunkčnou zástavbou Eurovea. Projekt je zvnútra navrhnutý tak, aby uprednostňoval užívateľský komfort a pohodlie a zároveň maximalizoval využitie priestoru s úžitkovou plochou 24 400 m².

Klingerka

Klingerka je architektonicky výnimočný projekt, ktorý predstavuje skutočne súčasné bývanie na 35 poschodiach, ako aj 11.600 m² kancelárskych priestorov s certifikátom BREEAM EXCELLENT. Tento komplex zahŕňa 600 miest na parkovanie a 4.000 m² relaxačného parku v Bratislave. Stavebné povolenie bolo vydané s účinnosťou od 31. júla 2021 a umožňuje využívať administratívnu budovu zatiaľ s výnimkou nasledovných podlaží – 7., 8., 9., 10., ktoré budú povoľované postupne podľa obsadenosti.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sú uvedené na strane 9 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci akcionárom Skupiny dosiahol 30 780 tis. EUR (2020: 13 994 tisíc EUR).

VÝSKUM VÝVOJA, POZÍCIE A VÝKONU ČINNOSTÍ SKUPINY

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

Skupina mala k 31. decembru 2021 celkové vlastné imanie vo výške 110 989 tis. EUR (2020: 73 523 tis. EUR) a čistý zisk vo výške 30 780 tis. EUR za rok končiaci sa 31. decembra 2021 (2020: čistý zisk 13 994 tis. EUR). Skupina si nie je vedomá nepriaznivých trendov, požiadaviek, záväzkov alebo udalostí, ktoré by mohli mať významný vplyv na vyhliadky skupiny v bežnom finančnom roku. Skupina sa sústreďuje na slovenský trh s nehnuteľnosťami. Dcérske spoločnosti pôsobia predovšetkým na trhu rezidenčných, administratívnych a multifunkčných budov, konkrétne v oblasti Bratislavy, s rozšírením o hotelierstvo v rokoch 2018 a 2021.

Správa manažmentu (pokračovanie)

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

KPI	Výkon v	Výkon v
	2021	2020
Prevádzkový zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	82,38%	66,45%
Čistý zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	61,18%	41,16%
V tisícoch EUR		
Aktíva celkom	333 143	310 860

VÝNOSY

Výnosy Skupiny za rok končiaci sa 31. decembrom 2021 boli vo výške 12 036 tisíc EUR (2020: 17 768 tisíc EUR).

DIVIDENDY

Predstavenstvo neodporúča vyplatiť dividendu.

HLAVNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Hlavné riziká a neistoty, s ktorými Skupina čelí, a kroky podniknuté pri riadení týchto rizík sú opísané v poznámke 33 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

BUDÚCI VÝVOJ

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

ČINNOSTI V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

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

ZÁKLADNÉ IMANIE

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 je upísané, emitované a úplne splatené základné imanie pozostávajúce z 1 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou každej akcie vo výške 1 EUR. V priebehu bežného roka a predchádzajúcich rokov neboli vykonané žiadne zmeny v upísanom a emitovanom základnom imaní Spoločnosti.

POBOČKY

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

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2021 a k dátumu tejto správy sú uvedení na strane 1. Dňa 1. novembra 2021 bola pani Jarmila Jánošová a pán Július Žúbor menovaní riaditeľmi Spoločnosti.

Dňa 2. novembra 2021 bola pani Korrina Ilona Revesz a pani Tziovana Tziovani odvolaní zo svojich funkcií riaditeľiek Spoločnosti. Všetci riaditelia ako súčasní členovia predstavenstva pokračujú vo funkcii v súlade so stanovami Spoločnosti. V rozdelení zodpovednosti a odmeňovania predstavenstva neboli zaznamenané žiadne významné zmeny.

UDALOSTI PO VYKAZOVANOM OBDOBÍ

Všetky významné udalosti, ku ktorým došlo po skončení vykazovaného obdobia, sú opísané v poznámke 35 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Spriaznené strany sú zverejnené v poznámke 34 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Správa manažmentu (pokračovanie)

NEZÁVISLÝ AUDITOR

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

Na základe príkazu predstavenstva,

nečitateľný podpis

D.H. Nominees Limited
Tajomník
Nikózia, 15. novembra 2022



KPMG Limited
Chartered Accountants
14 Esperidon Street, 1087 Nicosia, Cyprus
P.O. Box 21121, 1502 Nicosia, Cyprus
T: +357 22 209000, F: +357 22 678200

5

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

TO THE MEMBERS OF

JTRE PROPERTIES LIMITED

Report on the audit of the consolidated financial statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of JTRE Properties Limited (the "Company") and its subsidiaries (the "Group"), which are presented on pages 9 to 79 and comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021, and the consolidated income statement, consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2021, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS-EU") and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, as amended from time to time (the "Companies Law, Cap. 113").

Limassol
P.O. Box 56161, 3001
T: +357 25 863050
F: +357 25 363912

Paphos
P.O. Box 60288, 8101
T: +357 26 943050
F: +357 26 943062

Pala Chrysoscheun
P.O. Box 66814, 8300
T: +357 26 322038
F: +357 26 322722

Larnaca
P.O. Box 40075, 6300
T: +357 24 200050
F: +357 24 200200

Panormia / Ayia Napa
P.O. Box 32200, 5311
T: +357 23 820050
F: +357 23 820061

KPMG Limited, a private company limited by shares registered in Cyprus under registration number HE 132922 with its registered office at 14, Esperidon Street, 1087, Nicosia, Cyprus



Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing ("ISAs"). Our responsibilities under those standards are further described in the *"Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements"* section of our report. We remained independent of Group throughout the period of our appointment in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) ("IESBA Code") together with the ethical requirements in Cyprus that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the management report, but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon, except as required by the Companies Law, Cap. 113.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

With regards to the management report, our report in this regard is presented in the "Report on other legal requirements" section.

Responsibilities of the Board of Directors for the consolidated financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with IFRS-EU and the requirements of the Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting, unless there is an intention to either liquidate the Group or to cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

The Board of Directors are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.



Auditors' responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities of the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on other legal requirements

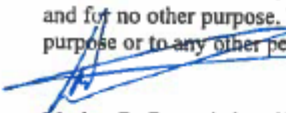
Pursuant to the additional requirements of the Auditors Law 2017, L.53(I)/2017, as amended from time to time ("Law L.53(I)/2017"), and based on the work undertaken in the course of our audit, we report the following:

- In our opinion, the management report, the preparation of which is the responsibility of the Board of Directors, has been prepared in accordance with the requirements of the Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the consolidated financial statements.
- In the light of the knowledge and understanding of the business and the Group's environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.



Other Matter

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 69 of the Auditors Law 2017, L.53(I)/2017, as amended from time to time and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.


Marios G. Gregoriades, CPA
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of
KPMG Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors
14 Esperidon Street
1087 Nicosia
Cyprus

19 December 2022

JTRE PROPERTIES LIMITED

KPMG Limited
Chartered Accountants
14 Esperidon Street, 1087 Nicosia, Cyprus
P.O. Box 21121, 1502 Nicosia, Cyprus
T: +357 22 209000, F: +357 22 678200

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

ČLENOM SPOLOČNOSTI

JTRE PROPERTIES LIMITED

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Overili sme si priloženú konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti JTRE Properties Limited (ďalej len "Spoločnosť") a jej dcérskych spoločností (ďalej len "Skupina"), ktorá je uvedená na stranách 9 až 79 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021 a konsolidovaný výkaz ziskov a strát, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámok ku konsolidovanej účtovnej závierke vrátane súhrnu významných účtovných metód.

Podľa nášho názoru poskytuje priložená konsolidovaná účtovná závierka verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii skupiny k 31. decembru 2021 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokoch za príslušný účtovný rok v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (ďalej len "IFRS-EÚ") a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Kap. 113, v znení neskorších predpisov ("Zákon o spoločnostiach, Kap. 113").

Limassol	Larnaca
P.O. Box 50161, 2601	P.O. Box 40075, 6300
T: +357 25 869000	T: +357 24 200000
F: +357 25 363842	F: +357 24 200200

Paphos	Paralimni / Ayia Napa
P.O. Box 60288, 8108	P.O. Box 33200, 5311
T: +357 26 943050	T: +357 23 820080
F: +357 26 943062	F: +357 23 820084

KPMG Limited, súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na akcie,
registrovaná na Cypre pod registračným číslom HE 132822, so sídlom na adrese
14, Esperidon Street, 1087, Nikózia, Cyprus

Polis Chrysochous
P.O. Box 66014, 8330
T: +357 26 322098
F: +357 26 322722

Základ pre názor audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi („ISA“). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti „Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky“ tejto správy. Od Skupiny sme počas obdobia nášho vymenovania ostali nezávislí v súlade s Etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre medzinárodné etické štandardy pre účtovníkov, vrátane Medzinárodných nezávislých štandardov (Kódex IESBA) spolu s etickými požiadavkami na Cypre, ktoré sú dôležité pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme naše ďalšie povinnosti v oblasti etiky v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Domnievame sa, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor.

Ostatné informácie

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

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

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

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

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

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

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

Predstavenstvo je zodpovedné za dohliadanie nad procesom finančného vykazovania Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky (pokračovanie)

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

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

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

Správa o iných zákonných požiadavkách

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Iné záležitosti

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

nečitateľný podpis

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

KPMG Limited
Certifikovaní verejní audítori a registrovaní audítori
14 Esperidon Street
1087 Nicosia
Cyprus

19. december 2022

JTRE PROPERTIES LIMITED

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2021

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2021	2020
Príjmy z prenájmu investičného majetku		8 964	10 213
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi		3 072	7 555
Celkové prevádzkové výnosy	6	12 036	17 768
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku, v čistom	3,16	36 376	15 097
Ostatné prevádzkové výnosy	3	1 896	1 135
Celkové prevádzkové príjmy		50 308	34 000
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	7	(34)	(5 389)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	8	(1 348)	(1 718)
Osobné náklady	9	(1 830)	(1 338)
Odpisy a amortizácia	14,15	(797)	(587)
Straty zo zníženia hodnoty	15,18	(153)	(136)
Ostatné prevádzkové náklady	10	(4 704)	(2 239)
Celkové prevádzkové náklady		(8 866)	(11 407)
Zisk z prevádzkovej činnosti		41 442	22 593
Finančné výnosy	11	1 615	655
Finančné náklady	12	(4 979)	(5 018)
Čisté finančné náklady		(3 364)	(4 363)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5	478	-
Zisk pred zdanením		38 556	18 230
Daň z príjmov	13	(7 776)	(4 236)
Čistý zisk za rok		30 780	13 994

Poznámky uvedené na stranách 16 až 79 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2021

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Čistý zisk za rok	30 780	13 994
Ostatné súčasti komplexného výsledku		
<i>Položky, ktoré sú alebo možno budú preklasifikované na zisk alebo stratu</i>		
Zabezpečenie peňažných tokov	45	-
Ostatné súčasti komplexného výsledku (straty) za rok, očistené od dane z príjmu	45	-
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok	30 825	13 994

Poznámky uvedené na stranách 16 až 79 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021

V tisícoch EUR

	Poznámka	31. december 2021	31. december 2020
Aktíva			
Nehmotný majetok	14	14	15
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	15	31 843	24 146
Investičný majetok	3,16	241 294	180 034
Obchodné a iné pohľadávky	18	967	887
Pôžičky a zálohové platby	17	19 327	17 453
Odložené daňové pohľadávky	23	173	78
Neobežný majetok celkom		293 618	222 613
Zásoby	20	402	339
Obchodné a iné pohľadávky	18	4 288	1 820
Pôžičky a zálohové platby	17	3 766	3 399
Finančné nástroje	19	1 200	1 200
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21	28 826	8 475
Preddavky a ostatné aktíva	22	846	551
Daňová pohľadávka bežného obdobia		197	-
Aktíva držané na predaj	24	-	72 463
Obežný majetok celkom		39 525	88 247
Aktíva celkom		333 143	310 860
Vlastné imanie			
Základné imanie		1	1
Rezervy		24 338	17 625
Nerozdelený zisk		86 650	55 897
Celkové vlastné imanie	25	110 989	73 523
Závázky			
Úvery a pôžičky	26	77 195	128 078
Závázky z obchodného styku	27	2 108	1 991
Rezervy		97	68
Ostatné závázky	28	621	673
Výnosy budúcich období a ostatné závázky	29	242	332
Odložená daňová povinnosť	23	22 740	15 335
Dlhodobé závázky celkom		103 003	146 477

JTRE PROPERTIES LIMITED

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. december 2021	31. december 2020
Závazky			
Úvery a pôžičky	26	113 885	42 104
Závazky z obchodného styku	27	2 401	3 944
Rezervy		137	68
Splatná daň z príjmov		-	450
Ostatné záväzky	28	262	85
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	29	2 466	1 222
Závazky držané na predaj	24	-	42 987
Krátkodobé záväzky celkom		119 151	90 860
Závazky celkom		222 154	237 337
Vlastné imanie a záväzky celkom		333 143	310 860

Konsolidovaná účtovná závierka bola schválená predstavenstvom na vydanie dňa 15. novembra 2022.

nečitateľný podpis

Jarmila Jánošová, riaditeľka
riaditeľ

nečitateľný podpis

Július Žúbor,

Poznámky uvedené na stranách 16 až 79 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2021

V tisícoch EUR

	Poznámka	Základné imanie	Zákonná rezerva	Kapitálová rezerva	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Celkom
01. januára 2020		1	374	16 433	-	41 904	58 712
Komplexný výsledok hospodárenia							
Čistý zisk za rok		-	-	-	-	13 994	13 994
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok		-	-	-	-	13 994	13 994
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní							
Účinnok akvizície pod spoločnou kontrolou	5	-	-	817	-	-	817
Prevod do zákonnej rezervy		-	1	-	-	(1)	-
Transakcie s vlastníkami celkom		-	1	817	-	(1)	817
Stav k 31. decembru 2020 / 1. januáru 2021		1	375	17 250	-	55 897	73 523
Komplexný výsledok hospodárenia							
Čistý zisk za rok		-	-	-	-	30 780	30 780
Ostatné súčasti komplexného výsledku							
Zabezpečenie peňažných tokov		-	-	-	45	-	45
Celkové ostatné súčasti komplexného výsledku		-	-	-	45	-	45
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok		-	-	-	45	30 780	30 825
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní							
Účinnok akvizície pod spoločnou kontrolou	5	-	-	6 641	-	-	6 641
Prevod do zákonnej rezervy		-	30	-	-	(30)	-
Účinnok predaja		-	(3)	-	-	3	-
Transakcie s vlastníkami celkom		-	27	6 641	-	(27)	6 641
Stav k 31. decembru 2021		1	402	23 891	45	86 650	110 989

Poznámky uvedené na stranách 16 až 79 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2021

V tisícoch EUR

	Poznámka	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk za rok pred zdanením		38 556	18 230
Úprava o:			
(Zisk) / Stratu z finančných nástrojov	11,12	(589)	182
Straty z predaja investičného majetku	16	284	-
Zisk z precenenia investičného majetku	3,16	(36 660)	(15 097)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5	(478)	-
Straty zo zníženia hodnoty	15,18	153	136
Odpisy a amortizácia	14,15	797	587
Čistý úrokový náklad	11,12	3 953	4 181
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu		6 016	8 219
Zmena v rezervách		5	(47)
Zmena zásob		20	4 135
Zmena obchodných a iných pohľadávok		(2 472)	934
Zmena v preddavkoch a ostatných aktívach		(358)	349
Zmena obchodných a iných záväzkov		(2 520)	(1 274)
Zmena vo výnosoch budúcich období a ostatných záväzkoch		(275)	1 071
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou		416	13 387
Zaplatené dane z príjmu		(887)	(3)
Peňažné toky (použitú) / vytvorené z finančnej činnosti		(471)	13 384
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Akvízie nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		(103)	(68)
Akvízie investičnej nehnuteľnosti	16	(9 115)	(2 176)
Nadobudnutie dcérskych spoločností, čistý peňažný prítok	5	1 590	40
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia		13	3
Výnosy z predaja investičného majetku		1 679	-
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, čistý peňažný prítok	5	23 661	-
Prijaté úroky	17	18	-
Peňažné toky z poskytovania pôžičiek	17	(12 539)	(3 739)
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek	17	11 928	2 055
Peňažné toky vytvorené z (použitú) v investičnej činnosti		17 132	(3 885)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Výnosy z pôžičiek	26	57 902	2 751
Splatenie pôžičiek	26	(55 058)	(7 529)
Lízingové splátky	26	(128)	(68)
Zaplatené úroky	26	(8 057)	(4 528)
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti		(5 341)	(9 374)
Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov			
		11 320	125
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		16 861	16 736
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka		28 181	16 861

JTRE PROPERTIES LIMITED

Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2021 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. december 2021	31. december 2020
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21	28 826	8 475
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté do skupiny držanej na predaj	24	-	8 386
Kontokorentné úvery	26	(645)	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka*		28 181	16 861

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

Poznámky uvedené na stranách 16 až 79 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Založenie a hlavné činnosti	21
2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady	21
3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady	39
4. Prevádzkové segmenty	45
5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností	50
6. Výnosy	53
7. Náklady na predaj majetku na obchodovanie	54
8. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	54
9. Osobné náklady	54
10. Ostatné prevádzkové výdavky	55
11. Finančné výnosy	55
12. Finančné náklady	56
13. Nna daň z príjmu	56
14. Nehmotný majetok	56
15. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	58
16. Investičný majetok	59
17. Pôžičky a zálohové platby	60
18. Obchodné a iné pohľadávky	61
19. Finančné nástroje	62
20. Zásoby	62
21. Peniaze a peňažné ekvivalenty	62
22. Preddavky a ostatné aktíva	63
23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane	63
24. Skupina držaná na predaj	65
25. Vlastné imanie	66
26. Úvery a pôžičky	66
27. Záväzky z obchodného styku	70
28. Ostatné záväzky	72
29. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	72
30. Lízing	72
31. Informácie o reálnej hodnote	74
32. Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti	75
33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií	75
34. Spriaznené strany	83
35. Nasledujúce udalosti	84
36. Skupinové entity	85

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

1. Založenie a hlavné činnosti

Krajina založenia

JTRE PROPERTIES LIMITED (ďalej len "Materská spoločnosť" alebo "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 13. mája 2008 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe ustanovení Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113 a je domicilovaná na Cypre. Sídlo Spoločnosti je na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1. poschodie, byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Zmena mena Spoločnosti

Spoločnosť bola založená na Cypre dňa 13. mája 2008 pod názvom Rangali Investment Limited. Názov spoločnosti bol zmenený dňa 8. decembra 2017 na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED. Dňa 6. marca 2018 sa obchodné meno Spoločnosti opäť zmenilo na VEALIO LIMITED a dňa 6. marca 2019 na JTRE PROPERTIES LIMITED.

Akcionári

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 je Spoločnosť pod kontrolou spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED), spoločnosti založenej na Cypre, ktorá drží 99,9% akcií Spoločnosti a zostávajúce 0,1% akcií Spoločnosti drží spoločnosť J&T Real Estate Investment Limited, spoločnosť založená na Cypre.

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2021 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako "Skupina" a jednotlivé ako "Skupinové subjekty"). Zloženie Skupiny je uvedené v Poznámke 36 – Skupinové subjekty.

Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou Skupiny je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a prevádzka a riadenie hotelov. Portfólio budov sa zameriava na kancelárie a segment maloobchodu.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady

(a) Vyhlásenie o zhode

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

(b) Spôsob oceňovania

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená na základe historických nákladov, s výnimkou investičného majetku, finančné aktíva v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, derivátové finančné nástroje (finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát), ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou.

Historické náklady sú vo všeobecnosti založené na reálnej hodnote protihodnoty poskytnutej výmenou za tovary a služby.

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

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

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

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

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

(c) Zásada nepretržitého trvania

Skupina počas roka končiacieho sa 31. decembra 2021 vykázala čistý zisk vo výške 30 780 tisíc EUR a v tento dátum mala kladné vlastné imanie vo výške 110 989 tisíc EUR a jej bežný majetok je nižší oproti krátkodobým záväzkom o 79 626 tisíc EUR.

Účtovná závierka Skupiny bola zostavená na základe nepretržitého pokračovania v činnosti, pretože vedenie zastáva názor, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v Poznámke 26, a splatiť svoje dlhopisy pri ich splatnosti, ako je zverejnené v poznámke 26 z nasledujúcich dôvodov:

- i. Skupina získava refinancovanie svojich existujúcich úverov s predĺženými dlhodobými termínmi splatnosti;
- ii. jej súčasné záväzky budú financované novými dlhodobými úvermi z bánk;
- iii. očakáva sa, že Skupina vygeneruje výnosy z budúcich výnosov z prenájmu a hotelové výnosy.

Informácie o dopade Covid-19 nájdete v poznámke 3.

(d) Funkčná a prezentačná mena

Konsolidovaná účtovná závierka sa predkladá v eurách ("EUR"), ktoré sú funkčnou menou Spoločnosti. Všetky sumy sú zaokrúhlené na najbližší tisíc, pokiaľ nie je uvedené inak.

(e) Použitie odhadov a úsudkov

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

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

i. Štandardy a interpretácie účinné od 1. januára 2021

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

- Reforma referenčných úrokových sadzieb - Fáza 2 (**zmeny a doplnenia k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16**), účinná pre ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2021 alebo neskôr. Zmeny a doplnenia v Reforme referenčných úrokových sadzieb – Fáza 2 zavádzajú praktický prostriedok na úpravy požadované reformou, objasňujú, že účtovanie o hedgingu nie je ukončené len z dôvodu reformy IBOR, a zavádzajú zverejnenia, ktoré používateľom umožnia pochopiť povahu a rozsah vznikajúcich rizík z reformy IBOR, ktorej je subjekt vystavený, a o tom, ako subjekt riadi tieto riziká, ako aj o pokroku subjektu pri prechode z IBOR na alternatívne referenčné sadzby a ako subjekt tento prechod riadi.

ii. Štandardy a interpretácie prijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, dodatky štandardov a interpretácií vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ale zatiaľ nie sú pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2021 účinné. Tie, ktoré môžu byť pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie. Skupina neplánuje uplatniť tieto štandardy skôr. Manažment Skupiny neočakáva, že tieto štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

- **Dodatky k IFRS 16 Lízingy** – Nájomné koncesie súvisiace s Covid-19, účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr. Predĺženie lehoty (vydané 31. marca 2021) umožňuje nájomcovi uplatniť praktické zjednodušenie týkajúce sa koncesii na nájomné súvisiace s ochorením COVID-19 na koncesie na nájomné, pri ktorých akékoľvek zníženie lízingových splátok ovplyvňuje iba platby pôvodne splatné do 30. júna 2022 (a nie iba platby pôvodne splatné do 30. júna 2021 alebo skôr).
- Odkaz na koncepčný rámec (**Dodatky k IFRS 3**), účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Zmeny: aktualizovať IFRS 3 tak, aby odkazoval na Koncepčný rámec z roku 2018 namiesto na rámec z roku 1989; pridať do IFRS 3 požiadavku, aby pri transakciách a iných udalostiach v rámci IAS 37 alebo IFRIC 21 nadobúdateľ použil na identifikáciu záväzkov, ktoré prevzal v rámci podnikovej kombinácie IAS 37 alebo IFRIC 21 (namiesto Koncepčného rámca); a doplniť do IFRS 3 výslovné vyhlásenie, že nadobúdateľ nevykazuje podmienené aktíva nadobudnuté v rámci podnikovej kombinácie.
- Nevýhodné zmluvy - náklady na plnenie zmluvy (**Dodatky k IAS 37**), účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Zmeny špecifikujú, že „náklady na plnenie“ zmluvy zahŕňajú „náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou“. Náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou, môžu byť buď dodatočné náklady na plnenie tejto zmluvy (príkladmi sú priama práca, materiál) alebo alokácia iných nákladov, ktoré priamo súvisia s plnením zmlúv (príkladom je alokácia odpisov za položky nehnuteľností, strojov a zariadení použitých pri plnení zmluvy).

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

- Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie - Výnosy pred zamýšľaným použitím (**Dodatky k IAS 16**), účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Dodatky novelizujú IAS 16 tak, že zakazujú od obstarávacej ceny nehnuteľností, strojov a zariadení odpočítat akékoľvek výnosy z predaja položiek vyrobených počas prepravy tohto majetku na miesto a privedenia do stavu, ktorý je potrebný na to, aby mohol fungovať spôsobom zamýšľaným manažmentom. Namiesto toho účtovná jednotka vykazuje výnosy z predaja takýchto položiek a náklady na výrobu týchto položiek vo výkaze zisku alebo strát.
- Cyklus ročných vylepšení pre 2018-2020, ktorý je účinný pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr, mení a dopĺňa nasledujúce štandardy: IFRS 1 Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva – Dcérska spoločnosť ako prvý osvojiteľ. Dodatok povoľuje dcérskej spoločnosti, ktorú uplatňuje odsek D16(a) štandardu IFRS 1, merať kumulatívne rozdiely v konverzii pomocou súm vykazovaných materskou spoločnosťou na základe dátumu prechodu materskej spoločnosti na IFRS. IFRS 9 Finančné nástroje – Poplatky v teste „10 percent“ pre odúčtovanie finančných záväzkov. Dodatok objasňuje, ktoré poplatky účtovná jednotka zahŕňa, keď uplatňuje test „10 percent“ v odseku B3.3.6 IFRS 9 pri posudzovaní, či odúčtovať finančný záväzok. Účtovná jednotka zahŕňa iba zaplatené alebo prijaté poplatky medzi účtovnou jednotkou (dlžníkom) a veriteľom vrátane poplatkov zaplatených alebo prijatých účtovnou jednotkou alebo veriteľom v mene toho druhého. IFRS 16 Lízingy – Lízingové stimuly. Dodatok k ilustratívne príkladu 13, ktorý je súčasťou IFRS 16, odstraňuje z príkladu znázornenie úhrady za technické zhodnotenie prenajatých priestorov zo strany prenajímateľa, aby sa vyriešili prípadné nejasnosti týkajúce sa zaobchádzania s lízingovými stimulmi, ktoré by mohli vzniknúť v dôsledku toho, ako sú lízingové stimuly znázornené v tomto príklade. IAS 41 Poľnohospodárstvo – Zdaňovanie pri oceňovaní reálnou hodnotou. Dodatok odstraňuje požiadavku v odseku 22 štandardu IAS 41 na to, aby účtovné jednotky vylúčili daňové peňažné toky pri oceňovaní reálnej hodnoty biologického majetku pomocou techniky súčasnej hodnoty. To zaručí konzistentnosť s požiadavkami IFRS 13.
- Zverejnenie účtovníckych postupov (**Dodatky k IAS 1 a IFRS Practice Statement 2**), účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Dodatky vyžadujú, aby účtovná jednotka zverejnila svoje materiálne účtovné postupy namiesto svojich významných účtovných postupov. Ďalšie dodatky vysvetľujú, ako môže účtovná jednotka identifikovať materiálnu účtovný postup. Pridávajú sa príklady, kedy je pravdepodobné, že účtovný postup bude materiálna. Na podporu dodatku rada vypracovala aj usmernenia a príklady na vysvetlenie a demonštráciu aplikácie „štvor-krokového procesu materiality“, ktorý je opísaný v IFRS Practice Statement 2.
- Definícia účtovných odhadov (**Dodatky k IAS 8**) a účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Dodatky nahrádzajú definíciu zmeny v účtovných odhadoch definíciou účtovných odhadov. Podľa novej definície sú účtovné odhady „peňažné sumy vo finančných výkazoch, ktoré podliehajú neistote ocenenia“. Účtovné jednotky vypracujú účtovné odhady, ak účtovné postupy vyžadujú, aby sa položky účtovnej závierky oceňovali spôsobom, ktorý zahŕňa neistotu merania. Dodatky objasňujú, že zmena v účtovnom odhade, ktorá je výsledkom nových informácií alebo nového vývoja, nie je opravou chyby.

iii. Štandardy a interpretácie neprijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, dodatky štandardov a interpretácií vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ale zatiaľ nie sú pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2021 účinné a ešte nie sú schválené EÚ. Tie, ktoré môžu byť pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie.

- Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých (**Dodatky k IAS 1**) a účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Cieľom dodatkov je podporiť konzistentnosť pri uplatňovaní požiadaviek tým, že spoločnostiam pomôžu určiť, či by sa dlh a iné záväzky s neistým dátumom vyrovnania mali vo výkaze o finančnej situácii klasifikovať ako bežné (splatené alebo potenciálne splatené do jedného roka) alebo dlhodobé.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

- **Dodatky k IAS 12**, „Dane z príjmov“, z 7. mája 2021. Dodatky vyžadujú od spoločností, aby vykázali odloženú daň z transakcií, z ktorých pri prvotnom vykázaní vyplývajú rovnaké sumy zdaniteľných a odpočítateľných dočasných rozdielov. Dodatky sú účinné pre ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené.

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

(g) Základ pre konsolidáciu

i. *Podnikové kombinácie*

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

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

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

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

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

ii. *Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou*

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

iii. *Dcérske spoločnosti*

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

iv. *Strata kontroly*

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

v. *Rozsah konsolidácie*

V konsolidácii je zahrnutých 8 účtovných jednotiek Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2021 (31. decembra 2020: 8 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky úplne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoju ročnú účtovnú závierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2021. Účtovné jednotky Skupiny sú uvedené v Poznámke č. 36 - Skupinové entity.

vi. *Transakcie eliminované pri konsolidácii*

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

vii. *Zjednotenie účtovných zásad*

Účtovné zásady a postupy uplatňované konsolidovanými dcérskymi spoločnosťami v ich účtovnej závierke boli v konsolidácii zjednotené a súhlasia so zásadami uplatňovanými Materskou spoločnosťou.

(h) *Cudzia mena*

i. *Transakcie v cudzej mene*

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

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

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

(i) *Finančné nástroje*

i. *Klasifikácia*

Finančné aktíva

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

Finančné aktíva – hodnotenie obchodného modelu

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

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

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

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

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

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

Finančné aktíva v amortizovanej obstarávacej cene

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

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

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

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku

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

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

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

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

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

Finančné záväzky

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

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

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

ii. Prvotné vykazovanie

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

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

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú ku dňu obchodu.

iii. Oceňovanie

Finančné aktíva

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

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

Finančné záväzky

Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

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

Finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene

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

iv. Zásady oceňovania reálnej hodnoty

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

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

v. Zápočet

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

vi. Odúčtovanie

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

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

vii. Derivátové finančné nástroje a zabezpečovacie účtovníctvo

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

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

Zabezpečenie peňažných tokov

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

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

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

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

(j) Zásoby

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

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

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

(k) Zníženie hodnoty

Finančné aktíva

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

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

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

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

Skupina považuje finančné aktívum za zlyhané, keď:

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

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

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

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

Oceňovanie ECL

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

ECL sú diskontované efektívnou úrokovou mierou finančného aktíva.

Úverovo znehodnotené finančné aktíva

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

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

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

Štádiá zníženia hodnoty úverov

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

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

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

Zobrazenie opravnej položky k ECL vo výkaze o finančnej situácii

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

V prípade dlhových cenných papierov oceňovaných v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku sa opravná položka účtuje do výkazu ziskov a strát a vykazuje sa v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Opravná položka sa prehodnocuje ku každému súvahovému dňu.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

Odpisovanie

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

Nefinančné aktíva

Účtovná hodnota nefinančných aktív Skupiny, iná ako zásoby (pozri účtovné zásady (j)), investičné nehnuteľnosti (pozri účtovné zásady (n)) a odložené daňové pohľadávky (pozri účtovné zásady v) sa posudzujú ku každému súvahovému dňu, aby sa zistilo, či existujú objektívne dôkazy o znížení hodnoty. Ak existuje takáto indikácia, odhadne sa späťne získateľná suma majetku.

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

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

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

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

Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa nevracia na pôvodnú hodnotu.

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

(l) Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie

i. Vlastnený majetok

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

ii. *Následné výdavky*

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

iii. *Odpisy*

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

- Stavby 40 rokov
- Ostatný hmotný majetok 4 - 8 rokov

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

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

iv. *Zisky a straty z predaja*

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

v. *Reklasifikácia do investičných nehnuteľností*

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

(m) Nehmotný majetok

i. *Goodwill*

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

Goodwill pri akvizícii dcérskych spoločností je zahrnutý do „nehmotného majetku“.

Goodwill sa každoročne testuje na zníženie hodnoty a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (k)).

Zisk z výhodnej kúpy pri akvizícii sa prehodnotí a akýkoľvek prebytok, ktorý zostane po prehodnotení, sa vykáže priamo vo výkaze ziskov a strát, okrem podnikovej kombinácie pod spoločnou kontrolou, kde sa zisk vykazuje priamo vo vlastnom imaní.

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

ii. *Softvér a ostatný nehmotný majetok*

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

iii. *Následné výdavky*

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

iv. *Amortizácia*

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

- Softvér 4 - 5 rokov
- Oceniteľné práva s definovanou dobou použiteľnosti 40 rokov

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

(n) Investičný majetok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

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

(o) Základné imanie

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako imanie.

(p) Zmluvné záväzky

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

(q) Rezervy

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

(r) Lízing

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

i. Ako nájomca

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

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

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

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

Lízingové splátky zahrnuté do ocenenia záväzku z lízingu zahŕňajú:

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

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

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

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

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

ii. Ako prenajímateľ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(s) Výnosy

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

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

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

Splatnosť vystavených faktúr je spravidla 30 dní.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

Výnosy Skupiny zahŕňajú predovšetkým príjmy z prenájmu, poplatky za služby a výnosy z predaja developovaných nehnuteľností na obchodovanie, predaj podporných služieb nájomcom a výnosy z hotelov.

i. Výnosy z prenájmu

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

ii. Príjmy z predaja nehnuteľností na obchodovanie

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

iii. Poplatky za službu

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

Výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v pomere k štádiu dokončenia príslušnej transakcie k dátumu vykazovania.

iv. Výnosy z hotelov

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

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

Produkty a služby	Povaha, načasovanie splnenia povinnosti a významné platobné podmienky
Nehnuteľnosti na obchodovanie	Skupina vykazuje výnosy, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. K tomu zvyčajne dochádza po vydaní kolaudačného rozhodnutia na nehnuteľnosť a po zápise do katastra nehnuteľností a prevzatí nehnuteľnosti kupujúcim. Kupujúci zaplatí prvú zálohu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia doplatí zvyšnú cenu nehnuteľnosti. V určitých prípadoch omeškania so stavbou nehnuteľnosti má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť. V takýchto prípadoch sa prvá zálohová platba vráti.
Hotelové služby	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Výnosy sa znižujú o zľavy a zrážky. Hotelové služby sa účtujú a platia v čase poskytnutia.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

(t) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

Prevádzkové náklady nehnuteľností zahŕňajú náklady na opravy a údržbu, energie, nájomné, administratívne náklady súvisiace s investičnou nehnuteľnosťou a ostatné náklady súvisiace s prevádzkou budov.

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

(u) Finančné výnosy a finančné náklady

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

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

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

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

(v) Daň z príjmov

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

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

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

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

(w) Prevádzkové segmenty

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

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

(x) Odhad reálnych hodnôt

V nasledujúcej časti sú zhrnuté hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadovaní reálnych hodnôt finančných nástrojov, ktoré sú uvedené v poznámke 31 - Informácie o reálnej hodnote.

i. *Pôžičky a preddavky klientom*

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

ii. *Úvery a pôžičky*

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

iii. *Pohľadávky / záväzky z obchodného styku a ostatné finančné aktíva / záväzky*

Pre pohľadávky / záväzky a pre finančné aktíva / záväzky odráža reálnu hodnotu nominálna hodnota.

(y) Porovnateľné údaje

Porovnateľné údaje predstavujú konsolidované výsledky Skupiny k 31. decembru 2020 a za rok končiaci sa 31. decembrom 2020.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady

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

(a) Oceňovanie investičných nehnuteľností

Investičné nehnuteľnosti sa účtujú v reálnej hodnote. Reálne hodnoty investičných nehnuteľností určujú buď nezávislí znalci, alebo manažment (pozri poznámku 2 (n) - Významné účtovné zásady), v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí znalci majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a majú skúsenosti v geografických lokalitách a kategóriách segmentov oceňovaných nehnuteľností.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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

Ku dňu 31. Decembra 2021, z celkového investičného majetku vo výške 241 294 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 223 854 tis. EUR a 17 440 tis. EUR ocenil manažment.

Ku dňu 31. decembra 2020, z celkového investičného majetku vo výške 180 034 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 179 674 tis. EUR a 360 tis. EUR ocenil manažment.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 viedlo prečenenie investičných nehnuteľností k zisku z prečenenia vo výške 36 660 tis. EUR (2020: 15 097 tisíc EUR). Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 najvýznamnejší zisk z prečenenia vo výške 16 467 tis. EUR pochádza z prečenenia investičného majetku vo vlastníctve spoločnosti Landererova 12, s.r.o. a zisk z prečenenia vo výške 10 837 tis. EUR z prečenenia investícií v nehnuteľnostiach spoločnosti Klingerka, s.r.o.. Prečenenia vychádzajú z predpokladov uvedených v súpisoch nájomného, ktoré zohľadňujú zmluvy s klientmi v čase ich podpisu, platnosť týchto zmlúv a aktuálne trhové predpoklady.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 najvýznamnejší zisk z prečenenia vo výške 7 585 tis. EUR vznikol z prečenenia investičného majetku spoločnosti Zuckermandel, a.s. ktorá bola k 31. decembru 2020 vykázaná ako držaná na predaj (pozri aj pozn. 24) a zisk z prečenenia vo výške 7 500 tis. EUR z prečenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve Landererova 12 s.r.o.

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

Výsledkom hodnotenia sú tri triedy investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: Kancelárie a maloobchod, Pozemky a Vo výstavbe.

Ocenenie reálnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní reálnou hodnotou k **31. decembru 2016** sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Pozemky Úroveň 3	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	240 934	360	
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	-
Rozsah nasledovateľných vstupov:			
Obrátená miera výnosnosti (rozsah v %)	5,18% - 6%	-	
Nájom na m2 za mesiac (rozsah váženého priemeru v EUR)	8,12-25,7	-	
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)	4,44-9,6	-	
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	924	

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Kancelárie a maloobchod	Pozemky	Celkom
------------------------------------	----------------	---------------

JTRE PROPERTIES LIMITED
**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021**

	Úroveň 3	Úroveň 3
Iné podstatné informácie:		
Celková rozloha pozemku v m2	-	389
Celková prenajímateľná plocha v m2	68 331	-
Analýza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2021:		
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 10% na m2	-	36
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 10% na m2	-	(36)
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora (výnosnosti) o 1%	(38 751)	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora (výnosnosti) o 1%	56 552	-

Ocenenie reálnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní reálnou hodnotou k **31. decembru 2020** sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Vo výstavbe Úroveň 3	Pozemky Úroveň 3	Celkom
Skutočná hodnota v tisícoch EUR	159 350	20 324	360	180 034
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	valuácia zvyškovej hodnoty	metóda trhového porovnania	-
	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Vo výstavbe Úroveň 3	Pozemky Úroveň 3	
Rozsah nesledovateľných vstupov:				
Výnosnosť (rozsah v %)	5,63% - 5,88%	5,5% - 6%	-	
Nájom na m2 za mesiac (rozsah váženého priemeru v EUR)	13,6-14,22	14	-	
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)	3,1-6,2	10	-	
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	-	924	
Hrubá hodnota stavby - dokončená a obsadená	-	37 064	-	
Poplatky za budúci vývoj	-	(14 340)	-	
Nerealizovaná časť zisku developera	-	(2 400)	-	
Iné podstatné informácie:				
Celková rozloha pozemku v m2	-	-	389	
Celková prenajímateľná plocha v m2	52 324	11 499	-	

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Vo výstavbe Úroveň 3	Pozemky Úroveň 3
<i>Analýza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2020:</i>			
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 10% na m2	-	-	36
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 10% na m2	-	-	(36)
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 1%	(25 009)	(5 626)	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 1%	35 569	8 025	-

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

Pri oceňovaní investičných nehnuteľností boli použité tieto oceňovacie techniky:

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

Najvyššie a najlepšie využitie

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

(b) Podnikové kombinácie a vykazovanie obstarávacích cien

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu sa vykazujú a oceňujú v ich reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Vykázanie celkovej kúpnej ceny medzi čistými aktívami nadobudnutými na účely vykazovania účtovnej závierky sa vykonáva s podporou odborných poradcov alebo je založené na odhadoch manažmentu.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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

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

Pre podnikové kombinácie, ktoré sa vyskytli v roku 2021 a 2020, k úprave reálnej hodnoty vyplývajúcej z vykázania kúpnej ceny nedošlo.

(c) Covid-19

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila 11. marca 2020 vypuknutie epidémie koronavírusu za pandémie.

Mnohé krajiny prijali mimoriadne a ekonomicky nákladné opatrenia na zamedzenie šírenia COVIDU 19. Určité krajiny vyžadovali od spoločností obmedzenie alebo prerušenie bežnej obchodnej prevádzky. Vlády vrátane Cyperskej republiky zaviedli obmedzenia cestovania, ako aj prísne karanténne opatrenia.

Rok 2020 sa niesol v znamení šírenia koronavírusu Covid-19 po celom svete a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. V druhej vlne pandémie, najmä v decembri 2020, januári a februári 2021 sa situácia výrazne zhoršila. Nemocnice a zdravotnícky personál boli úplne vyčerpané kvôli zvyšujúcemu sa počtu pacientov s COVID-19. V októbri 2020 vláda SR oznámila lockdown, ktorý mal trvať 45 dní, do 14. novembra 2020. Lockdown bol nakoniec predĺžený do konca apríla 2021.

Opatrenia prijaté na zastavenie šírenia ochorenia COVID-19 boli uvoľnené, pandémie však pretrváva dodnes. K 6. aprílu 2022 boli zrušené všetky obmedzenia vstupu na Slovensko. Ruší sa povinnosť registrácie na eHranici, ako aj povinná karanténa pre neočkované osoby ihneď po príchode zo zahraničia. Všetky obchody a služby, ako aj kultúrne podujatia sú povolené pre všetkých ľudí bez ohľadu na ich imunitu alebo očkovanie.

Schopnosť nájomníkov platiť nájomné bude závisieť od ich finančnej situácie. Je ťažké predpovedať koreláciu hore uvedeného s odvetvím nehnuteľností. Všetci nájomníci kancelárií platia nájomné, niektorí konkrétni maloobchodní nájomníci o platbách nájomného rokujú. NOI pre maloobchod je minoritný. Manažment nezaznamenal žiadny pokles nájomného na meter štvorcový v dôsledku pandémie COVID-19 a dá sa očakávať, že príjmy z prenájmu porastú s infláciou.

Úverové kovenanty boli prehodnotené a posúdené na úrovni jednotlivých zložiek. Pri jednom bankovom úvere nebol k 31. decembru 2021 splnený kovenant a tento úver bol klasifikovaný ako krátkodobý, pozri tiež poznámku 26. Pri jednom bankovom úvere nebol k 31. decembru 2020 splnený kovenant a preto bol tento úver klasifikovaný ako krátkodobý.

V prípade slovenských realitných projektov manažment neočakáva, že súčasné podmienky budú mať vplyv na peňažné toky Skupiny. Spoločnosti Skupiny, ktoré vlastnia hotely, dostali štátne dotácie v celkovej výške 1 606 tis. EUR (zahrnuté v konsolidovanom výkaze ziskov a strát v riadku Ostatné prevádzkové výnosy), keďže nevykonávajú hotelovú činnosť a z dôvodu lockdownu zostali zatvorené. Oba hotely fungovali len od júna do novembra 2021 a po zvyšok roka boli zatvorené z dôvodu vládnych nariadení v súvislosti s ochorením COVID-19. Oba hotely získali štátne dotácie na podporu zamestnanosti a dotáciu na cestovný ruch z Veľkej schémy a jeden hotel dostal aj dotáciu zo schémy De Minimis.

Manažment pripravil rozpočty projektov pred pandemiou COVID-19 a tieto rozpočty boli aktualizované na základe aktuálnych okolností a vývoja a boli polročne prehodnocované. V aktualizovaných rozpočtoch nenastali žiadne veľké odchýlky. Vzhľadom na to, že súčasné podmienky sa menia, budúce účinky a dopady nie je možné presne predpovedať, avšak manažment bude naďalej monitorovať potenciálny vplyv a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek nepriaznivých vplyvov.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

(d) Test na zníženie hodnoty nefinančných aktív

(i) Hmotný majetok

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

K 31. decembru 2021 ak 31. decembru 2020 boli identifikované indikátory zníženia hodnoty hmotného majetku Skupiny z dôvodu, že hotely vo vlastníctve Skupiny nedosahovali plánovanú ziskovosť. Z tohto dôvodu Skupina odhadla návratnú hodnotu tohto majetku s cieľom identifikovať, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Sheraton Bratislava Hotel

K 31. decembru 2021 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 1 235 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 30,9% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,92%.

K 31. decembru 2020 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 1 800 tis. EUR a bola založená na metóde reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj: sadzba nákladu na predaj: 1,5%; hodnota na izbu: 123 tisíc EUR; počet izieb: 209.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2021 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota hotela vo výške 8 100 tis. EUR bola založená na metóde reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj: hodnota na izbu: 53 tisíc EUR, určená externým špecialistom na HVS; počet izieb: 170.

(e) Iné odhady

Informácie o iných neistotách predpokladov a odhadov k 31. decembru 2021, pri ktorých existuje významné riziko, že v budúcom finančnom roku povedú k významnej úprave účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, sú uvedené v nasledujúcich poznámkach:

- Poznámka 23 – Odložené daňové pohľadávky a záväzky; vykazovanie odložených daňových pohľadávok: dostupnosť budúceho zdaniteľného zisku, oproti ktorému možno využiť odpočítateľné dočasné rozdiely a daňové straty prenesené do budúcich období;
- Poznámka 18 – Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, Poznámka 17 – Pôžičky a preddavky a Poznámka 21 – Peniaze a peňažné ekvivalenty; oceňovanie opravnej položky ECL na pohľadávky z obchodného styku, ostatné pohľadávky, peniaze a peňažné ekvivalenty a úvery a preddavky; kľúčové predpoklady pri určovaní váženého priemeru stratovosti.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****4. Prevádzkové segmenty****4.1.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021***V tisícoch EUR*

	Kancelárie & Maloobchod	Firemné centrum	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	<i>Medzisegmentové eliminácie</i>	JTRE PROPERTIES LIMITED
Aktíva						
Nehmotný majetok	9	-	5	14	-	14
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	602	-	31 241	31 843	-	31 843
Investičný majetok	224 214	-	17 080	241 294	-	241 294
Pôžičky a zálohové platby	13 010	44 511	-	57 521	<i>(34 428)</i>	23 093
Finančné nástroje	1 200	-	-	1 200	-	1 200
Zásoby	316	-	86	402	-	402
Obchodné a iné pohľadávky	3 729	-	1 526	5 255	-	5 255
Preddavky a ostatné aktíva	753	15	78	846	-	846
Súčasná daňová pohľadávka	197	-	-	197	-	197
Odložené daňové pohľadávky	-	-	173	173	-	173
Peniaze a peňažné ekvivalenty	26 966	10	1 850	28 826	-	28 826
Segmentový majetok celkom	270 996	44 536	52 039	367 571	<i>(34 428)</i>	333 143
Záväzky						
Úvery a pôžičky	134 927	45 301	45 280	225 508	<i>(34 428)</i>	191 080
Záväzky z obchodného styku	4 167	21	321	4 509	-	4 509
Rezervy	137	-	97	234	-	234
Ostatné záväzky	490	-	393	883	-	883
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	1 943	5	760	2 708	-	2 708
Odložená daňová povinnosť	22 664	76	-	22 740	-	22 740
Segmentové záväzky celkom	164 328	45 403	46 851	256 582	<i>(34 428)</i>	222 154

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.1.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020**

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod	Firemné centrum	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Aktíva						
Nehmotný majetok	9	-	6	15	-	15
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	504	-	23 642	24 146	-	24 146
Investičný majetok	180 034	-	-	180 034	-	180 034
Pôžičky a zálohové platby	11 112	44 591	-	55 703	(34 851)	20 852
Finančné nástroje	1 200	-	-	1 200	-	1 200
Zásoby	311	-	28	339	-	339
Obchodné a iné pohľadávky	2 545	-	162	2 707	-	2 707
Preddavky a ostatné aktíva	490	15	46	551	-	551
Odložené daňové pohľadávky	-	-	78	78	-	78
Peniaze a peňažné ekvivalenty	7 442	4	1 029	8 475	-	8 475
Aktíva držané na predaj	72 463	-	-	72 463	-	72 463
Segmentový majetok celkom	276 110	44 610	24 991	345 711	(34 851)	310 860
Závazky						
Úvery a pôžičky	121 930	45 090	25 774	192 794	(22 612)	170 182
Závazky z obchodného styku	5 681	22	232	5 935	-	5 935
Rezervy	136	-	-	136	-	136
Ostatné záväzky	752	-	6	758	-	758
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	1 327	1	226	1 554	-	1 554
Odložená daňová povinnosť	15 215	120	-	15 335	-	15 335
Splatná daň z príjmov	450	-	-	450	-	450
Závazky držané na predaj	55 226	-	-	55 226	(12 239)	42 987
Segmentové záväzky celkom	200 717	45 233	26 238	272 188	(34 851)	237 337

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.2.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2021**

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod	Firemné centrum	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	8 402	-	562	8 964	-	8 964
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	121	-	2 951	3 072	-	3 072
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku	36 376	-	-	36 376	-	36 376
Ostatné prevádzkové výnosy	268	-	1 628	1 896	-	1 896
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	(34)	-	-	(34)	-	(34)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(792)	-	(556)	(1 348)	-	(1 348)
Odpisy a amortizácia	(118)	-	(679)	(797)	-	(797)
Osobné náklady	(8)	(4)	(1 818)	(1 830)	-	(1 830)
Strata zo zníženia hodnoty	(151)	-	(2)	(153)	-	(153)
Ostatné prevádzkové náklady	(3 229)	(54)	(1 380)	(4 663)	-	(4 663)
Ostatné prevádzkové nepenažné výdavky	(36)	-	(5)	(41)	-	(41)
Finančné náklady	(3 180)	(2 226)	(1 049)	(6 455)	1 476	(4 979)
Finančné výnosy	1 095	1 996	-	3 091	(1 476)	1 615
Zisk z predaja dcérskych spoločností	478	-	-	478	-	478
Dane z príjmov	(7 915)	44	95	(7 776)	-	(7 776)
Výsledok segmentu	31 277	(244)	(253)	30 780	-	30 780

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.2.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2020**

V tisícach EUR

	Kancelárie & Maloobchod	Firemné centrum	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	10 213	-	-	10 213	-	10 213
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	5 738	-	1 817	7 555	-	7 555
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku	15 097	-	-	15 097	-	15 097
Ostatné prevádzkové výnosy	577	-	558	1 135	-	1 135
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	(5 389)	-	-	(5 389)	-	(5 389)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(1 319)	-	(399)	(1 718)	-	(1 718)
Odpisy a amortizácia	(99)	-	(488)	(587)	-	(587)
Osobné náklady	-	-	(1 338)	(1 338)	-	(1 338)
Strata zo zníženia hodnoty	(139)	-	3	(136)	-	(136)
Ostatné prevádzkové náklady	(919)	(55)	(1 265)	(2 239)	-	(2 239)
Finančné náklady	(3 680)	(2 222)	(765)	(6 667)	1 649	(5 018)
Finančné výnosy	255	2 049	-	2 304	(1 649)	655
Dane z príjmov	(4 344)	43	65	(4 236)	-	(4 236)
Výsledok segmentu	15 991	(185)	(1 812)	13 994	-	13 994

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)****4.3 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2021 a 31. decembrom 2020***V tisícoch EUR*

	Slovenská republika		Segmenty celkovo		Medzisegmentové eliminácie		JTRE PROPERTIES LIMITED	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nehmotný majetok	14	15	14	15	-	-	14	15
Nehnuteľností, zariadenia a vybavenie	31 843	24 146	31 843	24 146	-	-	31 843	24 146
Investičný majetok	241 294	180 034	241 294	180 034	-	-	241 294	180 034
Celkom	273 151	204 195	273 151	204 195	-	-	273 151	204 195

V tisícoch EUR

	Slovenská republika		Ostatné		JTRE PROPERTIES LIMITED	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Príjmy z prenájmu investičného majetku	8 964	10 213	-	-	8 964	10 213
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	2 044	6 550	1 028	1 005	3 072	7 555
Ostatné prevádzkové výnosy	1 896	1 135	-	-	1 896	1 135
Celkom	12 904	17 898	1 028	1 005	13 932	18 903

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa výnosové položky predovšetkým zo Spojených štátov amerických vo výške 183 tisíc EUR (2020: Spojené štáty americké vo výške 226 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 má Skupina príjmy z pokračujúcich transakcií s dvomi externými zákazníkmi vo výške 10% alebo viac z príjmov Skupiny vo výške 5 992 tis. EUR (2020: 10 381 tisíc EUR).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností****Akvizície v 2021***V tisícoch EUR*

	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný odtok	Podiel Skupiny po akvizícii
Akvizície plne konsolidovaných dcérskych spoločností				
Interhouse Košice, a.s.	14. júna 2021	-	-	100%
Celkom		-	-	

Vplyv akvizícií v roku 2021

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

V tisícoch EUR

	známka	Interhouse Košice, a.s.
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	15	8 254
Investičný majetok	16	17 080
Pohľadávky z obchodného styku		317
Zásoby		48
Preddavky a ostatné aktíva		37
Ostatné finančné aktíva		61
Peniaze a peňažné ekvivalenty		1 590
Úvery a pôžičky	26	(19 680)
Rezervy		(93)
Záväzky z obchodného styku		(170)
Ostatné finančné záväzky		(428)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		(375)
Čistý identifikovateľný majetok		6 641
Záporný goodwill pri akvizícii*		(6 641)
Náklady na akvizíciu		-
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		-
Získané peniaze		1 590
Čistý peňažný prítok		1 590
Zisk od akvizície		556
Výnosy od akvizície		1 887

*Akvizícia spoločnosti Interhouse Košice, a.s. je podnikovou kombináciou pod spoločnou kontrolou, pozri tiež poznámku 2(g) ii. - Významné účtovné metódy a poznámku 34 - Spriaznené strany

Ak by Skupina obstarala vyššie uvedené dcérske spoločnosti k 1. januáru 2021, zisk Skupiny by bol 34 638 tisíc EUR a príjmy skupiny by boli 16 791 tisíc EUR.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností****Predaje v roku 2021**

<i>V tisícoch EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	Zisk pri predaji
Zuckermandel, a.s.	31. mája 2021	24 846	24 846	478

Vplyv predaja v roku 2021

<i>V tisícoch EUR</i>	Zuckermandel, a.s.
(Majetok) / Závazky	
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	(70)
Investičný majetok	(61 970)
Pohľadávky z obchodného styku	(1 733)
Ostatné pohľadávky	(192)
Preddavky a ostatné aktíva	(303)
Peniaze a peňažné ekvivalenty	(1 185)
Súčasná daňová pohľadávka	(26)
Úvery a pôžičky	33 196
Závazky z obchodného styku	774
Ostatné záväzky	744
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	694
Odložená daňová povinnosť	5 703
Čistý identifikovateľný majetok	(24 368)
Predajná cena	24 846
Zisk pri predaji	478
Prijatá odmena, prijatá v hotovosti	24 846
Použitá hotovosť	(1 185)
Čistý peňažný prítok	23 661

Spoločnosť Zuckermandel, a.s. bola k 31. decembru 2020 vykázaná ako držaná na predaj (Poznámka 24).

Spoločnosť ako predávajúci dňa 22. apríla 2021 uzatvorila Zmluvu o kúpe akcií s tretou stranou ako kupujúcim o predaji 100% akcií v spoločnosti Zuckermandel, a.s. (ďalej len „Akcie“), podľa ktorej má Predávajúci záujem predat Akcie a Kupujúci má záujem kúpiť Akcie od Predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že Predbežnú kúpnu cenu vo výške 24 816 tis. EUR a Konečnú kúpnu cenu zaplatí Kupujúci Predávajúcemu prostredníctvom Viazaného účtu a tieto budú uvoľnené Agentom viazaného účtu z Viazaného účtu v Deň uzávierky po registrácii vlastníctva Akcií v prospech Majetkového účtu Kupujúceho. Úhrada predbežnej kúpnej ceny bola prijatá 14. mája 2021. Konečná kúpna cena bola vypočítaná na 24 907 tis. EUR, z čoho vyplýva dodatočná odmena vo výške 91 tis. EUR, ktorú Kupujúci zaplatil Predávajúcemu dňa 6. októbra 2021. Kúpna cena bola znížená o poplatky vo výške 61 tisíc EUR. Výsledný čistý zisk z predaja vyššie uvedenej dcérskej spoločnosti predstavoval 478 tis. EUR.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností****Akvizície v 2020***V tisícoch EUR*

	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný odtok	Podiel Skupiny po akvizícii
Akvizície plne konsolidovaných dcérskych spoločností				
Klingerka, s. r. o.	22. decembra 2020	46	-	100%
Celkom		46	-	

Vplyv akvizícií v roku 2020

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

V tisícoch EUR

	známka	Klingerka, s. r. o.
Investičný majetok	16	20 324
Obchodné a iné pohľadávky		45
Zásoby		311
Preddavky a ostatné aktíva		98
Peniaze a peňažné ekvivalenty		40
Úvery a pôžičky	26	(15 946)
Záväzky z obchodného styku		(3 354)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		(73)
Odložená daňová povinnosť	23	(582)
Čistý identifikovateľný majetok		863
Záporný goodwill pri akvizícii*		(817)
Náklady na akvizíciu		46
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		-
Získané peniaze		40
Čistý peňažný prítok		40
Strata od akvizície		-
Výnosy od akvizície		-

*Akvizícia spoločnosti Klingerka, s.r.o. je podnikovou kombináciou pod spoločnou kontrolou, pozri tiež poznámku 2(g) ii. - Významné účtovné metódy a poznámku 34 - Spriaznené strany

Ak by Skupina obstarala vyššie uvedené dcérske spoločnosti k 1. januáru 2020, zisk Skupiny by bol 13 533 tisíc EUR a príjmy skupiny by boli 17 769 tisíc EUR.

JTRE PROPERTIES LIMITED
**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021**
6. Výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Výnosy z prenájmu investičného majetku	8 964	10 213
Výnosy z hotelových služieb	2 951	1 817
Výnosy z predaja iného zhodnoteného majetku	54	-
Výnosy z predaja nehnuteľnosti na obchodovanie (byty s parkovacími miestami)	-	5 670
Iné príjmy	67	68
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	3 072	7 555
Celkom	12 036	17 768

Členenie výnosov podľa prevádzkových segmentov je uvedená nižšie:

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021

<i>V tisícoch EUR</i>	Kancelárie & Maloobchod	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	8 402	562	8 964	-	8 964
Výnosy z hotelových služieb	-	2 951	2 951	-	2 951
Výnosy z predaja iného zhodnoteného majetku	54	-	54	-	54
Výnosy z predaja nehnuteľnosti na obchodovanie (byty s parkovacími miestami)	-	-	-	-	-
Iné príjmy	67	-	67	-	67
Celkom	8 523	3 513	12 036	-	12 036

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Kancelárie & Maloobchod	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	10 213	-	10 213	-	10 213
Výnosy z predaja nehnuteľnosti na obchodovanie (byty s parkovacími miestami)	5 670	-	5 670	-	5 670
Výnosy z hotelových služieb	-	1 817	1 817	-	1 817
Iné príjmy	68	-	68	-	68
Celkom	15 951	1 817	17 768	-	17 768

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Pohrádky, ktoré sú zahrnuté v pohrádkach z obchodného styku a ostatných príjmov budúcich období	18	1 602	248
Zmluvné aktíva	18	35	91
Zmluvné záväzky	29	(1 116)	(608)
Celkom		521	(269)

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

6. Výnosy (pokračovanie)

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 sa zmluvné aktíva týkajú práv Skupiny na odmenu za vykonanú, ale nevyfakturovanú prácu k dátumu vykazovania (zádržné). Zmluvné aktíva sa prevedú na pohľadávky, keď sa práva stanú nepodmienenými.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 boli výnosy vo výške 68 tis. EUR vykázané vo výsledku hospodárenia zo zmluvných záväzkov prezentovaných na začiatku roka. Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 boli výnosy vo výške 330 tis. EUR vykázané vo výsledku hospodárenia zo zmluvných záväzkov prezentovaných na začiatku roka.

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

Neposkytujú sa žiadne informácie o zostávajúcich povinnostiach k 31. decembru 2021, ktoré majú pôvodne očakávané trvanie jeden rok alebo menej, tak ako to umožňuje IFRS 15.

7. Náklady na predaj majetku na obchodovanie

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Náklady na predaj ostatného zhodnoteného majetku	(34)	-
Náklady na predaj bytov s parkovacími miestami	-	(5 389)
Celkom	(34)	(5 389)

8. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Energie	(692)	(563)
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	(224)	-
Opravy a náklady na údržbu	(165)	(292)
Poplatky a provízie	(118)	(141)
Administratívne náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	(73)	(648)
Ostatné	(76)	(74)
Celkom	(1 348)	(1 718)

9. Osobné náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Platy a mzdy	(1 329)	(1 004)
Povinné príspevky na sociálne zabezpečenie	(468)	(323)
Ostatné sociálne výdavky	(33)	(11)
Celkom	(1 830)	(1 338)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 je priemerný počet zamestnancov 130 (2020: 72), z toho zamestnanci na manažérskej úrovni predstavujú 12 (2020: 9).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****10. Ostatné prevádzkové výdavky**

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Sprostredkovanie, poradenstvo a iné poplatky	(2 884)	(716)
Spotreba materiálu	(342)	(203)
Výdavky na hotelové služby	(289)	(447)
Náklady na audit, daň a účtovné služby	(217)	(184)
Outsourcing	(122)	(203)
Ostatné dane a poplatky	(81)	(68)
Náklady na informačné technológie	(57)	(89)
Výdavky na reklamu	(41)	(39)
Náklady na lízing	(36)	(9)
Ostatné	(635)	(281)
Celkom	(4 704)	(2 239)

Podrobnosti o poplatkoch za audit:

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
KPMG Slovensko spol. s r. o.	(71)	(50)
KPMG Limited	(29)	(22)
LUCA PARTNER, s.r.o.	(8)	(15)
Ostatné	(5)	(3)
Celkom	(113)	(90)

Služby auditorských spoločností Skupina používa najmä na audit individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny a konsolidovaných účtovných závierok Spoločnosti.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 boli náklady spojené s inými službami poskytovanými auditorskými spoločnosťami vo výške 29 tisíc EUR (2020: žiadne). Tieto služby sa týkajú spoločností Skupiny vlastniacich hotely a súvisia s poskytovanými službami v súvislosti so štátnymi grantmi.

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

11. Finančné výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Výnosové úroky	829	655
Zisk z finančných nástrojov	786	-
Celkom	1615	655

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****12. Finančné náklady**

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Úrokové náklady z dlhopisov	(2 226)	(2 222)
Úrokové náklady z úverov - bankových	(2 049)	(2 195)
Úrokové náklady z pôžičiek	(460)	(387)
Stratu z finančných nástrojov	(197)	(182)
Úrokové náklady z lízingových záväzkov	(47)	(32)
Celkom	(4 979)	(5 018)

13. Nna daň z príjmu

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Krátkodobé daňové náklady		
Bežný rok	(236)	(566)
Úpravy predchádzajúcich období	(2)	121
	(238)	(445)
Odložené daňové náklady		
Vznik a zvrátenie dočasných rozdielov	(7 538)	(3 791)
Celková výdavok na daň z príjmu	(7 776)	(4 236)

Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Cypre je 12,5%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Slovensku je 21%.

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

Zosúladenie efektívnej sadzby dane

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
	%	%
Zisk pred zdanením	38556	18230
Daň s použitím domácej daňovej sadzby Spoločnosti	12,50% 4820	12,50% 2279
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	8,54% 3293	8,85% 1613
Neodpočítateľné výdavky	1,48% 571	3,69% 673
Nezdaniteľný príjem	(2,60%) (1 002)	(1,63%) (298)
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát		(0,08%) (14)
Straty bežného obdobia, pre ktoré nebola vykázaná žiadna odložená daňová pohľadávka	0,73% 281	1,27% 231
Úprava bežného obdobia pre odloženú daňovú pohľadávku / záväzok vykázaný v predchádzajúcom období	(0,49%) (189)	(0,70%) (127)
Úpravy predchádzajúcich období	0,01% 2	(0,66%) (121)
Celkom	20,17% 7776	23,24% 4236

Pozri tiež Poznámku 23 – Pohľadávky a záväzky z odloženej dane.

14. Nehmotný majetok

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021***V tisícoch EUR*

	Goodwill	Oceniteľné práva a iný nehmotný majetok	Celkom
Náklady			
Stav k 1. januáru 2020	2	31	33
Prírastky	-	4	4
Úbytky	-	(1)	(1)
Stav k 31. decembru 2020	2	34	36
Amortizácia			
Stav k 1. januáru 2020	-	(19)	(19)
Prírastky	-	(3)	(3)
Úbytky	-	1	1
Stav k 31. decembru 2020	-	(21)	(21)
Účtovné hodnoty			
Stav k 1. januáru 2020	2	12	14
Stav k 31. decembru 2020	2	13	15

V tisícoch EUR

	Goodwill	Oceniteľné práva a iný nehmotný majetok	Celkom
Náklady			
Stav k 1. januáru 2021	2	34	36
Prírastky	-	1	1
Stav k 31. decembru 2021	2	35	37
Amortizácia			
Stav k 1. januáru 2021	-	(21)	(21)
Prírastky	-	(2)	(2)
Stav k 31. decembru 2021	-	(23)	(23)
Účtovné hodnoty			
Stav k 1. januáru 2021	2	13	15
Stav k 31. decembru 2021	2	12	14

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****15. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie***V tisícoch EUR*

	Pozemky	Budovy	Ostatné	Celkom
Náklady				
Stav k 1. januáru 2020	2775	24094	781	27650
Prírastky	-	15	49	64
Úbytky	-	-	(12)	(12)
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	-	(105)	(105)
Stav k 31. decembru 2020	2775	24109	713	27597
Odpisy				
Stav k 1. januáru 2020	(2 234)	(379)	(170)	(2 783)
Prírastky	(79)	(347)	(158)	(584)
Strata zo zníženia hodnoty	-	(126)	(2)	(128)
Úbytky	-	-	9	9
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	-	35	35
Stav k 31. decembru 2020	(2 313)	(852)	(286)	(3 451)
Účtovné hodnoty				
Stav k 1. januáru 2020	541	23715	611	24867
Stav k 31. decembru 2020	462	23257	427	24146

V tisícoch EUR

	Pozemky	Budovy	Ostatné	Celkom
Náklady				
Stav k 1. januáru 2021	2775	24109	713	27597
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	226	7853	175	8254
Prírastky	149	6	95	250
Úbytky	-	-	(26)	(26)
Stav k 31. decembru 2021	3150	31968	957	36075
Odpisy				
Stav k 1. januáru 2021	(2 313)	(852)	(286)	(3 451)
Prírastky	(112)	(517)	(166)	(795)
Úbytky	-	-	14	14
Stav k 31. decembru 2021	(2 425)	(1 369)	(438)	(4 232)
Účtovné hodnoty				
Stav k 1. januáru 2021	462	23257	427	24146
Stav k 31. decembru 2021	725	30599	519	31843

Majetok s užívacím právom

K 31. decembru 2021 obsahuje skupina majetku nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie aj majetok s užívacím právom v hodnote 499 tis. EUR (31. december 2020: 462 tisíc EUR), pozri Poznámku 30 - Lízingy

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****15. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie (pokračovanie)****Zníženie hodnoty**

K 31. decembru 2021 nebolo vykázané žiadne zníženie hodnoty nehnuteľností, zariadení a vybavenia (31. december 2020: 128 tisíc EUR).

Poistenie

Skupina poistila nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie pred prírodnými katastrofami, krádežami a vandalizmom. K 31. decembru 2021 predstavuje celková hodnota poistenej sumy aktív 51 521 tis. EUR (31. december 2020: 34 377 tisíc EUR).

Prevod na skupinu držanú na predaj

Informácie o prevode na skupinu držanú na predaj sú uvedené v Poznámke 24.

16. Investičný majetok

<i>V tisícoch EUR</i>	Pozemky	Kancelárie a maloobchod	Vo výstavbe	Celkom
Stav k 1. januáru 2020	360	204047	-	204407
Prírastky	-	2176	-	2176
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	-	20324	20324
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	(61 970)	-	(61 970)
Úprava reálnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát	-	15097	-	15097
Stav k 31. decembru 2020	360	159350	20324	180034
Stav k 1. januáru 2021	360	159350	20324	180034
Prírastky	-	3426	5689	9115
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	17080	-	17080
Úbytky	-	-	(691)	(691)
Prevody	-	25691	(25 691)	-
Náklady na pôžičky	-	-	369	369
Úprava skutočnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát	-	35387	-	35387
Stav k 31. decembru 2021	360	240934	-	241294

Investičné nehnuteľnosti Skupiny sú ocenené reálnou hodnotou. Postup oceňovania je podrobne opísaný v Poznámke 3 (a) - Kľúčové účtovné odhady a predpoklady. Oceňovanie reálnej hodnoty pre investičné nehnuteľností bolo na základe vstupov použitých pri oceňovaní zaradené do kategórie oceňovania úrovne 3. Akýkoľvek výsledný zisk alebo strata sú vykázané v vo výkaze zisku a strát.

Skupina má zmluvné záväzky na rozvoj investičných nehnuteľností. Informácie o zmluvných kapitálových prísľuboch sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, cenné papiere a finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

Poistenie

Skupina poistila investičné nehnuteľnosti proti prírodným katastrofám a má stavebné poistenie. K 31. decembru 2021 predstavuje celková hodnota poistenej sumy aktív 116 033 tis. EUR (31. december 2020: 72 143 tisíc EUR).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****16. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)****Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát**

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností	8964	10213
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka priniesli výnosy z prenájmu	(921)	(1 312)
Úpravy reálnej hodnoty*	36660	15097
Strata z predaja investičného majetku	(284)	-
Celkom	44419	23998

* Zahŕňa aj úpravy reálnej hodnoty súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami spoločností vykázaných ako skupina na predaj.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sa úprava reálnej hodnoty vo výške 1 273 tis. EUR (2020: 7 585 tis. EUR) týka spoločnosti Zuckermandel, as, ktorá bola k 31. decembru 2020 vykázaná v rámci skupiny na predaj a v priebehu roka 2021 bola predaná.

Prevod na skupinu držanú na predaj

Informácie o prevode na skupinu držanú na predaj sú uvedené v Poznámke 24.

17. Pôžičky a zálohové platby

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Pôžičky a zálohové platby poskytnuté spriaznenej strane	34	22 296	20 852
Pohľadávky z finančných lízingov		797	-
Celkom		23 093	20 852
<i>Bežné</i>		3 766	3 399
<i>Dlhodobé</i>		19 327	17 453
Celkom		23 093	20 852

Tabuľka pohybov úverov a preddavkov:

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Stav k 1. januáru	20 852	18 514
Nové poskytnuté pôžičky	12 539	3 739
Splátky - istina poskytnutých úverov	(11 904)	(2 055)
Nová pohľadávka z finančného lízingu	820	-
Splátky - nová pohľadávka z finančného lízingu	(24)	-
Splátky - úroky	(18)	-
Zaúčtované úroky	828	654
Stav k 31. decembru	23 093	20 852

K 31. decembru 2021 neeviduje Skupina žiadne bezúročné pôžičky (31. decembra 2020: žiadne).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

17. Úvery a preddavky (pokračovanie)

K 31. decembru 2021 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a zálohových platieb vo výške 3,79% p.a. (31. decembra 2020: 3,77% p.a.).

Pohľadávka z finančného lízingu vo výške 797 tis. EUR k 31. decembru 2021 súvisí s podnájomnými zmluvami Skupiny, pozri tiež Poznámku 2 (r) Lízingy a Poznámku 30.

Úvery a zálohové platby poskytnuté spriazneným stranám sú nezabezpečené.

Záložné práva

Informácie o úveroch a preddavkových platbách, ktoré sú založené ako zabezpečenie, sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

18. Obchodné a iné pohľadávky

V tisícoch EUR

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Pohľadávky z obchodného styku	1 757	204
Príjmy z prenájmu budúcich období	1 458	1 825
Pohľadávky z vládnych grantov súvisiacich s Covid 19	1 312	-
Pohľadávky z operatívnych lízingov	716	349
Zmluvné aktíva	35	91
Príjmy budúcich období – iné	1	47
Ostatné	132	194
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	(156)	(3)
Celkom	5 255	2 707
<i>Bežné</i>	4 288	1 820
<i>Dlhodobé</i>	967	887
Celkom	5 255	2 707

Expozícia Skupiny voči kreditnému riziku sa vykazuje v Poznámke 33.1 konsolidovanej účtovnej závierky.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku

V tisícoch EUR

	2021	2020
Stav k 1. januáru	3	6
Navýšenie	153	11
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	(11)
Uvoľnenie	-	(3)
Stav k 31. decembru	156	3

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****19. Finančné nástroje***V tisícoch EUR*

	31. december 2021	31. december 2020
Termínované vklady	1 200	1 200
Celkom	1 200	1 200

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

20. Zásoby*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Nehnutelnosti na obchodovanie vo výstavbe (byty a parkovacie miesta)	316	311
Surové materiály	52	28
Tovar	34	-
Celkom	402	339

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 boli v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané nehnuteľnosti na obchodovanie vo výške 34 tis. EUR (2020: 5 389 tis. EUR), pozri Poznámku 7 - Náklady na predaj nehnuteľností na obchodovanie.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

21. Peniaze a peňažné ekvivalenty*V tisícoch EUR*

	31. december 2021	31. december 2020
Bežné účty v bankách	28 775	8 447
Hotovosť	51	28
Celkom	28 826	8 475

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****22. Preddavky a ostatné aktíva***V tisícoch EUR*

	31. december 2021	31. december 2020
DPH pohľadávky	641	380
Preddavky	106	61
Platby vopred a ostatné náklady budúcich období	99	110
Celkom	846	551

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

V tisícoch EUR

	Stav k 1. januáru 2021	Vykázané v zisku / (strate)*	Stav k 31. decembra 2021
Poznámka		13	
Odložené daňové pohľadávky			
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	6	2	8
Investičný majetok	-	80	80
Daňové straty	-	169	169
Ostatné položky	75	144	219
Odložená daňová povinnosť			
Investičný majetok	(14 771)	(7 771)	(22 542)
Zásoby	1	(1)	-
Ostatné položky	(568)	67	(501)
Celkom	(15 257)	(7 310)	(22 567)

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

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)**

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 pohyb odložených daní vykázaných vo výkaze ziskov a strát v súvislosti so spoločnosťami vykazanými ako skupina na predaj predstavuje 228 tis. EUR.

V tisícoch EUR

	Stav k 1. januáru 2020	Vykázané v zisku / (strate)	Prevody na skupiny držanú na predaj	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Stav k 31. decembra 2020
Poznámka		13	24	5	
Odložené daňové pohľadávky					
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	359	(353)	-	-	6
Ostatné položky	84	67	(76)	-	75
Odložená daňová povinnosť					
Investičný majetok	(15 951)	(3 596)	5 358	(582)	(14 771)
Zásoby	(38)	38	1	-	1
Ostatné položky	(814)	53	193	-	(568)
Celkom	(16 360)	(3 791)	5 476	(582)	(15 257)

Nevykázané pohľadávky z odloženej dane

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

V tisícoch EUR

	2021	2020
Prenesené daňové straty	4 400	3 334
Celkom	4 400	3 334

Daňové straty vzniknuté na Slovensku pred 1. januárom 2020 môžu byť odpisované v najbližších štyroch rokoch v rovnakej sume. Daňové straty vzniknuté na Slovensku po 1. januári 2020 je možné odpisovať počas piatich rokov do výšky 50% zo základu dane. Daňové straty, ktoré vznikli na Cypre vypršia počas obdobia piatich rokov.

Odhad uplynutia daňových strát je nasledovný:

V tisícoch EUR

	2022	2023	2024	2025	2026 a neskôr
Daňové straty	2 628	1 125	586	513	353

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

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****24. Skupina držaná na predaj**

Podrobná štruktúra aktív a pasív držaných na predaj k 31. decembru 2020 je nasledovná:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Zuckerman, a.s.
<i>Segment</i>		<i>Kancelárie & Maloobchod</i>
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	15	70
Investičný majetok	16	61 970
Zásoby		35
Obchodné a iné pohľadávky		1 775
Peniaze a peňažné ekvivalenty		8 386
Preddavky a ostatné aktíva		203
Súčasná daňová pohľadávka		24
Aktíva držané na predaj		72 463
Úvery a pôžičky	26	32 990
Závazky z obchodného styku		1 447
Ostatné záväzky		1 326
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		1 748
Odložená daňová povinnosť	23	5 476
Závazky držané na predaj		42 987

K 31. decembru 2020 neexistujú žiadne kumulatívne výnosy ani náklady vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku v súvislosti so skupinou držanou na predaj.

Počas roka 2020 sa uskutočnili rokovania s budúcim kupujúcim. Predajná zmluva bola podpísaná v apríli 2021 (pre viac informácií pozri Poznámku 5)

K 31. decembru 2020 boli investičné nehnuteľnosti v rámci skupiny držanej na predaj vykázané v reálnej hodnote, pozri Poznámku 3a). Investičné nehnuteľnosti boli ocenené manažmentom pomocou prístupu kapitalizácie príjmu. Vstupy reálnej hodnoty použité pre výnos pri exite: 5,25%, Nájomné na m2 na mesiac: 14 EUR - 18 EUR, Zmluvná zostávajúca priemerná doba prenájmu 5,08 roka. Celková prenajímateľná plocha je 17 363 m2.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 32 – Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

25. Vlastné imanie

Základné imanie

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 je upísané, emitované a úplne splatené základné imanie pozostávajúce z 1 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou každej akcie vo výške 1 EUR.

Základné imanie k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020:

	Počet akcií	EUR
Upísané		
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR / akcia	1 000	1 000
Emitované a plne splatené		
Stav k 1. januáru	1 000	1 000
Stav k 31. decembru	1 000	1 000

Zákonná rezerva

Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na krytie strát a nesmie byť distribuovaný ako dividendy. Výpočet zákonnej rezervy je založený na slovenských zákonných predpisoch.

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

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

Kapitálová rezerva

Kapitálová rezerva predstavuje zisk z podnikovej kombinácie pod spoločnou kontrolou.

26. Úvery a pôžičky

V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Bankové úvery		128 842	115 405
Vydané dlhové cenné papiere		45 301	45 090
Pôžičky od spriaznenej strany	34	15 608	9 198
Záväzky z lízingu		1 329	489
Celkom		191 080	170 182
<i>Bežné</i>		113 885	42 104
<i>Dlhodobé</i>		77 195	128 078
Celkom		191 080	170 182

K 31. decembru 2021 neeviduje Skupina žiadne bezúročné úvery a pôžičky (31. december 2020: žiadne).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

26. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2021 sa na niektoré úvery vzťahujú aj kovenanty, ktoré musí Skupina splniť. K 31. decembru 2021 nebol splnený jeden z kovenantov, preto bol tento úver vo výške 39 568 tis. EUR klasifikovaný ako krátkodobý. Problém bol však po skončení roka napravený, pričom banka poskytla výnimku a považovala úver za splatný v pôvodnej splatnosti bez porušenia.

K 31. decembru 2021 sa na niektoré úvery vzťahujú aj kovenanty, ktoré musí Skupina splniť. Niektoré z kovenantov neboli k 31. decembru 2020 splnené v dôsledku Covid-19 (pozri pozn. 3(c)), ale Skupina od dlžníka získala buď výnimku alebo na základe zmluvy o pôžičke sa úver nestal splatným, s výnimkou úveru vo výške 37 145 tis. EUR, ktorý bol reklasifikovaný do krátkodobého z dôvodu nesplnenia úverových kovenantov.

K 31. decembru 2021 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a pôžičiek vo výške 2,84% p.a. (31. decembra 2020: 3,09% p.a.).

K 31. decembru 2021 sú úvery z bánk vo výške 128 842 tis. EUR (31. december 2020: 115 405 tisíc EUR) zabezpečené záložným právom, pozri pozn. 32 – Zástavy, finančné prísluby a nepredvídané udalosti.

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 nie sú pôžičky od spriaznenej osoby zabezpečené.

Podmienky bankových úverov a pôžičiek od spriaznenej strany k **31. decembru 2021** sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>		Naakum ulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť
Bankové úvery								
zabezpečené**				variabiln				28. júna
zabezpečené	39 568	-	39 568	á	3M EURIBOR	1,55%	1,55%	2024
								31.
								decembra
zabezpečené*	31 535	1	31 536	fixná	-	-	2,20%	2022
zabezpečené	15 874	-	15 874	variabiln				31. marca
zabezpečené				á	EURIBOR 1M	1,60%	1,60%	2027
								31.
								decembra
zabezpečené	14 740	1	14 741	variabiln	3M EURIBOR	1,95%	1,95%	2031
				á				31.
								decembra
zabezpečené*	13 515	1	13 516	variabiln	3M EURIBOR	1,60%	1,60%	2022
				á				31.
								decembra
zabezpečené*	12 962	-	12 962	fixná	-	-	2,15%	2022
				variabiln				30. júna
	645	-	645	á	EURIBOR 1M	1,60%	1,60%	2022
	128 839	3	128 842					
Pôžičky od spriaznenej strany								
nezabezpečené								31.
*								decembra
nezabezpečené	6 089	60	6 149	fixná	-	-	7,00%	2022
								04. júna
nezabezpečené	5 400	527	5 927	fixná	-	-	3,40%	2022
								31.
								decembra
nezabezpečené	1 216	328	1 544	fixná	-	-	3,40%	2022
nezabezpečené	1 330	125	1 455	fixná	-	-	3,40%	31.12.2024
								31.
								decembra
	333	24	357	fixná	-	-	3,40%	2022

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021**

nezabezpečené								31. januára
*	173	3	176	fixná	-	-	3,40%	2023
	14 541	1 067	15 608					

* nové úvery a pôžičky v roku 2021

** zmluvná splatnosť úveru je 28.6.2024, reklasifikovaný ako krátkodobý z dôvodu nesplnenia úverových kovenantov

JTRE PROPERTIES LIMITED
**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021**
26. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky bankových úverov a pôžičiek od spriaznenej strany k **31. decembru 2020** sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Naakum ulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť
Bankové úvery								
zabezpečené **	37 145	-	37 145	variabiln á	3M EURIBOR	1,55%	1,55%	28. júna 2024
zabezpečené	32 935	1	32 936	fixná	-	-	2,20%	31. decembra 2022
zabezpečené	15 300	1	15 301	variabiln á	3M EURIBOR	1,95%	1,95%	31. decembra 2031
zabezpečené *	15 137	742	15 879	variabiln á	12M EURIBOR	5,61%	5,50%	30. novembra 2023
zabezpečené	14 115	1	14 116	variabiln á	3M EURIBOR	1,60%	1,60%	31. decembra 2022
zabezpečené *	13	15	28	variabiln á	12M EURIBOR	5,61%	5,50%	31. decembra 2021
Celkom	114 645	760	115 405					
Pôžičky od spriaznenej strany								
nezabezpeče né	5 400	343	5 743	fixná	-	-	3,40%	04. júna 2022
nezabezpeče né*	2 057	259	2 316	fixná	-	-	3,40%	31. decembra 2022
nezabezpeče né	1 010	90	1 100	fixná	-	-	3,40%	31. decembra 2021
nezabezpeče né	35	4	39	fixná	-	-	5,10%	31. decembra 2023
Celkom	8 502	696	9 198					

* nové úvery a pôžičky v roku 2020

** zmluvná splatnosť úveru bola 28.6.2024, reklasifikovaný ako krátkodobý z dôvodu nesplnenia úverových kovenantov

Podrobné informácie o vydaných dlhopisoch k **31. decembru 2021** a **31. decembru 2020**:

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba	Počet vydaných certifikátov	Dostupné nevydané certifikáty
SK4120014283	Bratislava	24. júla 2018	24. júla 2023	EUR	fixná	5,03	44 781	2 219

Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Vydané dlhové cenné papiere	Ostatné úvery a pôžičky	Celkom
Stav k 1. januáru 2020		44 883	146 881	191 764
Zmeny z financujúcich peňažných tokov				
Peňažné toky smerom dnu		-	2 751	2 751
Splátky		-	(7 529)	(7 529)

JTRE PROPERTIES LIMITED
**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021**

Lízingové splátky		-	(68)	(68)
Zaplatené úroky - lízingy		-	(32)	(32)
Zaplatené úroky - ostatné		(2 015)	(2 481)	(4 496)
Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom		(2 015)	(7 359)	(9 374)
Ostatné zmeny				
Zmeny z dôvodu akvizície dcérskych spoločností	5	-	15 946	15 946
Úrokové náklady	12	2 222	2 614	4 836
Ostatné zmeny celkom		2 222	18 560	20 782
Stav k 31. decembru 2020 vrátane skupiny držanej na predaj		45 090	158 082	203 172
Prevod na skupinu držanú na predaj	24	-	(32 990)	(32 990)
Stav k 31. decembru 2020		45 090	125 092	170 182

26. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností:

V tisícoch EUR

	Poznámka	Kontokorentné bankové úvery*	Vydané dlhové cenné papiere	Ostatné úvery a pôžičky	Celkom
Stav k 1. januáru 2021		-	45 090	158 082	203 172
Zmeny z financujúcich peňažných tokov					
Peňažné toky smerom dnu		-	-	57 902	57 902
Splátky		-	-	(55 058)	(55 058)
Lízingové splátky		-	-	(128)	(128)
Zaplatené úroky - lízingy		-	-	(47)	(47)
Zaplatené úroky - ostatné		-	(2 015)	(5 995)	(8 010)
Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom		-	(2 015)	(3 326)	(5 341)
Ostatné zmeny					
Úrokové náklady	12	-	2 226	2 556	4 782
Akvizície prostredníctvom podnikových kombinácií	5	-	-	19 680	19 680
Úbytky	5	-	-	(33 196)	(33 196)
Zmeny v bankových kontokorentných úveroch		645	-	-	645
Lízing		-	-	969	969
Náklady na pôžičky	16	-	-	369	369
Ostatné zmeny celkom		645	2 226	(9 622)	(6 751)
Stav k 31. decembru 2021		645	45 301	145 134	191 080

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

27. Záväzky z obchodného styku

V tisícoch EUR

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Zdržanie kvôli zmluvným partnerom	2 329	2 854
Záväzky z obchodného styku	2 051	2 999
Nevyfakturované dodávky	109	79
Výdavky budúcich období	20	3
Celkom	4 509	5 935
Bežné	2 401	3 944
Dlhodobé	2 108	1 991
Celkom	4 509	5 935

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021**

Podrobné informácie o splatnostiach záväzkov z obchodného styku:

V tisícoch EUR

	31. december 2021	31. december 2020
do splatnosti	3 622	5 923
po splatnosti	887	12
	4 509	5 935

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****28. Ostatné záväzky**

<i>V tisícoch EUR</i>	31. december 2021	31. december 2020
Vklady ako záruka na nájom	623	291
Úrokové swapy na obchodovanie	184	382
Úrokové swapy - zabezpečenie	56	-
Ostatné	20	85
Celkom	883	758
<i>Bežné</i>	262	85
<i>Dlhodobé</i>	621	673
Celkom	883	758

Finančné záväzky v reálnej hodnote - deriváty

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Reálna hodnota		
Úroveň 1 – kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch	56	-
Úroveň 2 - vstupy iné ako kótované ceny	184	382

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 sú všetky ostatné záväzky v rámci splatnosti.

29. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Zmluvné záväzky	1 116	608
Výnosy budúcich období - príjem z prenájmu	897	702
Ostatné daňové záväzky	164	103
Ostatné	531	141
Celkom	2 708	1 554
<i>Bežné</i>	2 466	1 222
<i>Dlhodobé</i>	242	332
Celkom	2 708	1 554

30. Lízing

Pozri účtovnú zásadu v Poznámke 2 (r).

A. Prenajíma ako prenajímateľ

Skupina prenájíma parkovacie miesta v rámci operatívnych lízingov. Prenájom parkovacích miest spravidla prebieha na obdobie od jedného do piatich rokov. Doba odpisovania majetku je rovnaká ako doba nájomných zmlúv. Parkovacie miesta sú zahrnuté v kategórii pozemky v rámci nehnuteľností, zariadení a vybavenia.

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

30. Lízingy (pokračovanie)

(i) Majetok s užívacím právom

Majetok s užívacím právom sa vykazuje v rámci nehnuteľností, zariadenia a vybavenia v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, pozri Poznámku 15 – Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie.

V tisícoch EUR

**Majetok s
užívacím právom
Pozemky**

<i>Stav k 1. januáru 2020</i>	541
Odpisy	(79)
Stav k 31. decembru 2020	462
<i>Stav k 1. januáru 2021</i>	462
Prírastky	149
Odpisy	(112)
Stav k 31. decembru 2021	499

Informácie o analýze splatnosti lízingových záväzkov nájdete v poznámke 33 – Zásady riadenia rizík a zverejnenia.

(ii) Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

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

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Úroky z lízingových záväzkov	(47)	(32)
Výdavky súvisiace s lízingom aktív s nízkou hodnotou	(36)	(9)

K 31. decembru 2021 je vážená priemerná úroková sadzba lízingov vo výške 5,72% p.a. (31. decembra 2020: 6,14 % p.a.) a úrokové sadzby sú v rozmedzí 5,25 % až 6,5 % (31. december 2020: od 5,25 % do 6,5 %).

(iii) Sumy vykázané vo výkaze peňažných tokov

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

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Zaplatené úroky - lízingy	(47)	(32)
Lízingové splátky	(128)	(68)
Lízingové splátky týkajúce sa lízingu aktív s nízkou hodnotou	(36)	(9)

B. Lízing ako prenajímateľ

Skupina prenajíma svoje investičné nehnuteľnosti v rámci operatívneho lízingu, pretože neprenáša v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom majetku, pozri Poznámku 3 (a) – Zásadné účtovné odhady a predpoklady a Poznámku 16 – Investičné nehnuteľnosti. Lízing je zvyčajne na obdobie od piatich do desiatich rokov. Výpovedná lehota je zvyčajne medzi jedným a tromi mesiacmi.

Výnosy z prenájmu vykázané Skupinou za rok končiaci sa 31. decembrom 2021 boli vo výške 8 964 tisíc EUR (2020: 10 213 tisíc EUR).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****30. Lízingy (pokračovanie)***Nediskontované lízingové splátky, ktoré budú prijaté po dátume vykazovania***K 31. decembru 2021**

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívnych lízingov - budúce splátky	9 810	9 778	7 390	7 328	7 021	22 247	63 574

K 31. decembru 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívnych lízingov - budúce splátky	7 316	6 627	6 515	4 205	3 956	7 594	36 213

Podnájmy

Skupina si ďalej prenája parkovacie miesta formou finančného lízingu. K 31. decembru 2021 má Skupina pohľadávku z finančného lízingu vo výške 797 tis. EUR vyplývajúcu z podnájomnej zmluvy. Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sú výnosové úroky vo výške 16 tis. EUR.

Tabuľka pohybov lízingovej pohľadávky:

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2020
Stav k 1. januáru	-	-
Prírastky	820	-
Platby	(23)	-
Stav k 31. decembru	797	-

31. Informácie o reálnej hodnote

Nasledujúca tabuľka je porovnaním účtovných a reálnych hodnôt finančných aktív a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú vykazované v reálnej hodnote. Skupina nezverejňuje reálne hodnoty finančných aktív a záväzkov, ktoré nie sú ocenené v reálnej hodnote, ak je účtovná hodnota primeranou aproximáciou reálnej hodnoty. Reálne hodnoty lízingových záväzkov sa nezverejňujú, keďže to nevyžadujú IFRS.

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2021		31. decembra 2020	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Skutočná hodnota Úroveň 2
Finančné aktíva				
Pôžičky a zálohové platby	23 093	23 111	20 852	21 012
Finančné záväzky				
Vydané dlhové cenné papiere	45 301	45 771	45 090	46 116
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	144 450	145 109	124 603	126 697

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

31. Informácie o reálnej hodnote (pokračovanie)

Pre bližšie informácie o metódach a predpokladoch používaných na odhadovanie reálnej hodnoty finančných nástrojov uvedených v tabuľke vyššie pozri Poznámku 2(b) a 2(ii) – Významné účtovné zásady.

32. Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Finančné prísluby			
Úverové prísluby poskytnuté spriaznenej strane	34	38 950	24 584
Zmluvné kapitálové prísluby		16 415	18 383
Celkom		55 365	42 967
Záložné práva			
Založené investičné nehnuteľnosti	16	240 935	160 661
Založená skupina držaná na predaj	24	-	71 631
Založené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	15	31 240	23 642
Založené pôžičky a zálohové platby	17	8 753	7 714
Založené obchodné a iné pohľadávky	18	4 088	1 551
Založené peniaze a peňažné ekvivalenty	21	3 765	4 153
Založené finančné nástroje	19	1 200	1 200
Založená daňová pohľadávka bežného obdobia		197	-
Založené preddavky a ostatné aktíva	22	84	62
Založené zásoby	20	56	189
Založený nehmotný majetok	14	7	7
Celkom		290 325	270 810

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

Záložné práva sú poskytnuté ako zabezpečenie úverov a pôžičiek (Poznámka 26).

33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií

Táto časť poskytuje podrobnejšie údaje o vystavení Skupiny finančným a prevádzkovým rizikám, o cieľoch Skupiny, politikách a procesoch merania a riadenia rizík. Najdôležitejšie typy finančných rizík, ktorým je Skupina vystavená, sú kreditné riziko, riziko likvidity a trhové riziko. Trhové riziko zahŕňa najmä úrokové riziko a devízové riziko.

33.1 Úverové riziko

Bezprostredné vystavenie Skupiny úverovému riziku vzniká prostredníctvom poskytnutých pôžičiek a preddavkov a pohľadávok z prenájmu a transakcií s finančnými inštitúciami, vrátane peniazov na bankových účtoch. Maximálna výška úverovej angažovanosti predstavuje príslušné účtovné hodnoty vo výkaze o finančnej situácii. Okrem toho je Skupina vystavená podsúvahovému úverovému riziku prostredníctvom príslubov na ďalšie poskytnutie úverových a finančných záruk (Poznámka 32). Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku, poskytnutých úverov a záloh a záruk predstavuje takú maximálnu účtovnú stratu, ktorá by bola vykázaná z týchto položiek v dátume zostavenia výkazu o finančnej situácii, ak protistrany nedokázali úplne plniť zmluvné záväzky a akékoľvek zabezpečenie alebo záruka, nemá žiadnu hodnotu. Suma preto značne presahuje očakávané straty.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****33.1 Úverové riziko (pokračovanie)**

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

Maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku bolo nasledovné:

(i) Koncentrácia kreditného rizika podľa sektorov**K 31. decembru 2021**

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	28 775	-	51	28 826
Pôžičky a zálohové platby	23 093	-	-	-	23 093
Finančné nástroje	-	1 200	-	-	1 200
Obchodné a iné pohľadávky	3 955	-	-	1 300	5 255
	27 048	29 975	-	1 351	58 374

K 31. decembru 2020

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	8 447	-	28	8 475
Pôžičky a zálohové platby	20 852	-	-	-	20 852
Finančné nástroje	-	1 200	-	-	1 200
Obchodné a iné pohľadávky	2 484	-	91	132	2 707
	23 336	9 647	91	160	33 234

Cenné papiere

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 Skupina neprijala žiadnu záruku ani záložné práva ako zabezpečenie.

K 31. decembru 2021 zahŕňajú úvery a preddavky 4 významné úvery poskytnuté jednej spriaznenej osobe, ktoré predstavujú 100% celkových úverov a preddavkov (2020: 4 významné úver poskytnuté jednej spriaznenej osobe, ktoré predstavujú 100% celkových úverov a preddavkov).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****33.1 Úverové riziko (pokračovanie)****(ii) Koncentrácia kreditného rizika podľa polohy****K 31. decembru 2021**

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovenská republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	28 826	-	-	28 826
Pôžičky a zálohové platby	797	22 296	-	23 093
Finančné nástroje	1 200	-	-	1 200
Obchodné a iné pohľadávky	5 235	-	20	5 255
	36 058	22 296	20	58 374

K 31. decembru 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovenská republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	8 475	-	-	8 475
Pôžičky a zálohové platby	-	20 852	-	20 852
Finančné nástroje	1 200	-	-	1 200
Obchodné a iné pohľadávky	2 700	-	7	2 707
	12 375	20 852	7	33 234

(iii) Kreditné riziko - zníženie hodnoty finančných aktív**Obchodné a iné pohľadávky**

<i>V tisícoch EUR</i>	Hrubá suma 31. december		Zníženie hodnoty 31. december		Účtovná hodnota 31. december	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
V rámci splatnosti	4 225	2 340	-	-	4 226	2 340
0 - 30 dní po splatnosti	468	182	-	-	468	182
31 - 180 dní po splatnosti	458	130	(4)	-	454	130
181 - 365 dní po splatnosti	156	45	(72)	-	84	45
Po splatnosti viac ako rok	103	13	(80)	(3)	23	10
Celkom	5 410	2 710	(156)	(3)	5 255	2 707

Pôžičky a zálohové platby

<i>V tisícoch EUR</i>	Hrubá suma 31. december		Zníženie hodnoty 31. december		Účtovná hodnota 31. december	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
V rámci splatnosti	23 094	20 852	-	-	23 093	20 852
Celkom	23 094	20 852	-	-	23 093	20 852

33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**33.1 Úverové riziko (pokračovanie)**

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

Manažment Skupiny posúdil bonitu protistrán v prípade úverov a preddavkov, obchodných a iných pohľadávok a bankových vkladov a odhadol očakávanú úverovú stratu (ECL) v súlade s IFRS 9. Použili sa tieto predpoklady: pre položky obchodných a ostatných pohľadávok bola stratovosť zo zlyhania (LGD) 55 % (2020: 50%) a pravdepodobnosť zlyhania (PD) na úrovni 0,4016% (2020: 0,6148%), pre bankové vklady LGD 55% (2020: 50%) a PD na úrovni 0,010% (2020: 0,010%), pre úvery a preddavky LGD 55% (2020: 50%) a PD na úrovni 2,221% (2020: 1,9%).

Na základe tohto posúdenia sú straty zo zníženia hodnoty k 31. decembru 2021 vykázané pri pohľadávkach z obchodného styku, pozri Poznámku 18 – Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky. Manažment dospel k záveru, že možná úverová strata pre všetky ostatné položky pre konsolidovanú účtovnú závierku nie je významná a nebude vykázaná k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020.

33.2 Riziko likvidity

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****33.2 Riziko likvidity (pokračovanie)****i) Zmluvné splatnosti finančných aktív a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb****K 31. decembru 2021**

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Nedefinova ná splatnosť
Aktíva							
Peniaze a peňažné ekvivalenty	28 826	28 826	28 826	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	23 093	24 346	268	3 602	19 986	490	-
Finančné nástroje	1 200	1 200	1 200	-	-	-	-
Obchodné a iné pohľadávky	5 255	5 255	2 926	1 362	711	256	-
	58 374	59 627	33 220	4 964	20 697	746	-
Záväzky							
Úvery a pôžičky	191 080	202 010	41 751	76 870	54 675	28 714	-
<i>týchto lízingových záväzkov</i>	1 329	1 656	65	241	687	663	-
Záväzky z obchodného styku	4 509	4 509	1 809	592	2 108	-	-
Ostatné záväzky	883	883	10	252	516	105	-
	196 472	207 402	43 570	77 714	57 299	28 819	-

K 31. decembru 2021 bol úver vo výške 38 094 tisíc EUR preklasifikovaný z dlhodobého do kategórie Do 3 mesiacov z dôvodu nedodržania zmluvných kovenantov. Skupina neočakáva odliv peňažných prostriedkov v súvislosti s týmto úverom v budúcom roku, ďalšie vysvetlenie je uvedené v Poznámke 26.

K 31. decembru 2021 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 37 717 tisíc EUR (2016: 21 822 tisíc EUR).

K 31. decembru 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Nedefinova ná splatnosť
Aktíva							
Peniaze a peňažné ekvivalenty	8 475	8 475	8 475	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	20 852	22 532	-	3 460	19 072	-	-
Finančné nástroje	1 200	1 200	-	1 200	-	-	-
Obchodné a iné pohľadávky	2 707	2 707	687	1 131	887	-	2
	33 234	34 914	9 162	5 791	19 959	-	2
Záväzky							
Úvery a pôžičky	170 182	185 198	41 633	4 079	126 268	13 218	-
<i>týchto lízingových záväzkov</i>	489	621	26	75	299	221	-
Záväzky z obchodného styku	5 935	5 935	2 575	1 369	1 346	645	-
Ostatné záväzky	758	758	85	-	673	-	-
	176 875	191 891	44 293	5 448	128 287	13 863	-

K 31. decembru 2020 bol úver vo výške 37 145 tisíc EUR preklasifikovaný z dlhodobého do kategórie Do 3 mesiacov z dôvodu nedodržania zmluvných kovenantov.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

33.3 Trhové riziko

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

Skupina používa na riadenie trhového rizika deriváty.

(i) Devízové riziko

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

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

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 sú všetky významné aktíva a záväzky Skupiny denominované v EUR. Keďže všetky jednotky Skupiny majú funkčnú menu EUR, pre Skupinu neexistuje žiadne devízové riziko.

(ii) Úrokové riziko

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

Profil finančných nástrojov

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

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	
	31. december 2021	31. december 2020
Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Finančné aktíva	53 068	30 499
Finančné záväzky	106 736	87 713
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou		
Finančné záväzky	84 344	82 469

Analýza citlivosti reálnej hodnoty pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

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

Analýza citlivosti peňažných tokov pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

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

V tisícoch EUR

	Zisk alebo strata	
	Zvýšenie o 100 bb	Zníženie o 100 bb
31. decembra 2021		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(843)	843
31. decembra 2020		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(817)	817

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

33.4 Prevádzkové riziko

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

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

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

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

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

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

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

33.5 Podnikateľské prostredie

Cyprus

Cyprus je otvorenou, trhovou ekonomikou, ktorá je založená najmä na službách. Po tom, čo bola vážne zasiahnutá globálnou finančnou krízou a expozíciou národného bankového systému, sa ekonomika krajiny v posledných rokoch zotavila vďaka domácejmu dopytu a cestovnému ruchu. Napriek tomu vypuknutie pandémie COVID-19 a reštriktívne opatrenia, ktoré nasledovali, viedli k drastickému zníženiu HDP v roku 2020 (-5,1). Ekonomika podporená súkromnou aj verejnou spotrebou sa v roku 2021 odrazila a zaznamenala rast o 4,8 % (MMF). Relatívne dobrý výkon zaznamenal aj sektor cestovného ruchu (výnosy z cestovného ruchu sa v januári až júli 2021 viac ako zdvojnásobili v porovnaní s rovnakým obdobím roku 2020, ale zostali na úrovni približne 35 % úrovne pred pandemiou), ako aj sektor stavebníctva. V prognóze sa očakáva spomalenie vládnych výdavkov, zatiaľ čo vnútorný dopyt by mal pokračovať v raste, čo podľa MMF prispeje k predpovedanému rastu na úrovni 3,6 % v tomto roku a 3,2 % v roku 2023.

Po dosiahnutí prebytku v roku 2019 viedli fiškálne opatrenia prijaté na boj proti pandémie (vrátane zvýšených sociálnych platieb súvisiacich so spustením druhej fázy reformy národného zdravotného systému, dotácií miezd a podpory likvidity pre podniky), čiastočne kompenzované zvýšením príjmov (+9,9 %), v roku 2021 k rozpočtovému deficitu na úrovni 3,6 %. Predpovedá sa, že deficit klesne na 1 % HDP v roku 2022 a 0,4 % v roku 2023, čomu napomôže pokračujúca hospodárska expanzia a stiahnutie opatrení COVID-19. Očakáva sa, že pomer verejného dlhu k HDP bude mať podobný trend: po dosiahnutí 111 % v roku 2021 (z predpandemickej úrovne 94 %) by sa mal postupne znižovať na 103,7 % v tomto roku a 99,3 % v roku 2023 (MMF). Po deflácií po vypuknutí krízy sa celková inflácia v roku 2021 vrátila do kladných hodnôt (+1,7 %), čo bolo spôsobené vyššími cenami energií, služieb a priemyselných tovarov bez energií. Očakáva sa, že sa inflácia v roku 2022 mierne spomalí na 1,1 % v dôsledku normalizácie cien energií.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

33.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Dopad krízy spôsobenej COVID-19 na trh práce bol zmiernený dočasnými opatreniami na podporu príjmu, ktoré sa zamerali najmä na zamestnancov v sektore cestovného ruchu. V dôsledku toho bola nezamestnanosť v roku 2021 na úrovni 7,5 % (z úrovne vo výške 7,1 % pred pandémiou). Silné zameranie na služby a kvalifikovaný priemysel v posledných rokoch, spolu s priemyselným a poľnohospodárskym rastom umožnili krajine zlepšiť už aj tak vysokú životnú úroveň; chudobou alebo sociálnym vylúčením je však ohrozených 17,6 % populácie (pod priemerom EÚ 21,9 % – Eurostat).

Slovenská republika

Slovensko od svojej integrácie do Európskej únie v roku 2004 zaznamenalo trvalý a stabilný rast HDP, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008-2009 a krízy eurozóny v rokoch 2011-2012. Slovenská ekonomika sa v posledných rokoch vrátila k rastu, podporeného návratom vnútorného a európskeho dopytu. Napriek tomu vypuknutie pandémie COVID-19 a globálna kríza, ktorú spôsobila, posunuli krajinu v roku 2020 do ťažkej recesie, pričom sa odhaduje, že HDP klesol o 4,8 % v dôsledku prudkého poklesu investícií, nízkeho zahraničného dopytu a prudkého poklesu súkromnej spotreby. V roku 2021 dosiahlo Slovensko rast vo výške 4,4 %, brzdený nedostatkom ponuky, ktorý postihol automobilový sektor (ktorý sám tvorí takmer 14 % HDP). Na rok 2022 MMF predpovedá silnejší rast vo výške 5,2 %, nasledovaný rastom 4,3 % v roku 2023, pričom hlavným motorom rastu bude domáci dopyt.

Vládny deficit sa v roku 2021 zvýšil na -3,4 % (z -2,1 % rok predtým) v dôsledku vládnych opatrení na potlačenie dôsledkov krízy COVID-19 a v dôsledku slabých daňových príjmov a sociálnych príspevkov. Napriek nižším výdavkom by sa mal deficit v horizonte prognózy znížiť len nepatrne. Pomer dlhu k HDP dosiahol v roku 2021 hodnotu 61,4 % a očakáva sa, že tento rok mierne vzrastie (62 %) a potom klesne na 60,1 % v roku 2023 (MMF). Inflačné tlaky v minulom roku zosilneli a skončili na úrovni 2,4 %, čo bolo spôsobené nepriaznivým vývojom na strane ponuky a nedostatkom pracovnej sily, ako aj rýchlo rastúcimi cenami komodít a vstupov. Začiatkom roka 2022 sa očakáva ďalší rast inflácie s jej priemernou ročnou hodnotou vo výške 3 %. Celkovo Slovensko zostáva malou ekonomikou, ale má silný finančný systém a ponúka výrobnú platformu pre európsky automobilový a elektronický priemysel. Štrukturálne problémy, ktorým Slovensko čelí, sú regionálne rozdiely, slabá infraštruktúra a starnutie obyvateľstva.

Miera nezamestnanosti sa v roku 2021 zvýšila na 6,8 % (v porovnaní s 5,8 % pred pandémiou), a to aj napriek opatreniam prijatým na zmiernenie vplyvu krízy. V roku 2022 by sa mala postupne znižovať na 6,1 % a 5,8 % v roku 2023. Uplynutie platnosti ochranných opatrení zavedených na trhu práce (ako je systém skráteného pracovného času) však pravdepodobne udrží nezamestnanosť na vyšších úrovniach ako pred pandémiou, pričom rast miezd bude pravdepodobne slabší a regionálne rozdiely silné (západné Slovensko sa teší silnej koncentrácii zahraničných a domácich firiem, ktoré nezamestnanosť znižujú). Približne 13,8 % obyvateľstva je ohrozených chudobou (najmä vo východnej časti krajiny), čo je pod priemerom EÚ 21,9 % (Eurostat, najnovšie dostupné údaje).

Tieto výzvy, ako aj anemický hospodársky rast a / alebo hospodárska recesia v mnohých krajinách eurozóny a ďalších obchodných partnerov a Covid-19, by mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

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

Manažment Skupiny posúdil:

- a. či sa opravné položky zo zníženia hodnoty považujú za potrebné pre finančné aktíva Skupiny, nefinančné aktíva (napr. nehnuteľnosti, vybavenie a zariadenia, goodwill, nehmotný majetok), pohľadávky z lízingu, zmluvné aktíva, úverové prísluby alebo zmluvy o finančnej záruke, a to zvážením economickej situácie a výhľadu na konci vykazovaného obdobia;
- b. či čistá realizovateľná hodnota zásob Skupiny prevyšuje obstarávaciu cenu;
- c. schopnosť Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti (pozri poznámku 2c).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

33.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Na základe hodnotenia manažmentu Skupiny bolo vykázané zníženie hodnoty tak, ako je uvedené v Poznámke 33.1.

Finančný vplyv súčasnej krízy na globálnu ekonomiku a celkové obchodné aktivity však nemožno s primeranou istotou odhadnúť z dôvodu tempa, akým sa epidémia rozširuje, a vysokej miery neistoty vyplývajúcej z neschopnosti spoľahlivo predpovedať výsledok. Súčasné očakávania a odhady manažmentu sa môžu od skutočných výsledkov líšiť.

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

Manažment zvažil jedinečné okolnosti a vystavenie sa riziku Skupiny a dospel k záveru, že v tejto fáze a tiež počas obdobia lockdownu majú výsledky Skupiny optimistický výhľad. Táto udalosť nemala bezprostredný významný vplyv na obchodné operácie Skupiny okrem jej pohostinského odvetvia.

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

Manažment bude naďalej pozorne sledovať situáciu a posúdi potrebu dodatočných opatrení v prípade, že by sa obdobie výpadku predĺžilo.

34. Spriaznené strany

Identita spriaznených strán

Skupina má vzťah so svojimi akcionármi, s materskou spoločnosťou a inými stranami, ako je uvedené v texte nižšie, buď k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020, alebo počas finančných období. Transakcie s týmito spriaznenými stranami sa oceňujú na základe princípu nezávislých trhových cien:

- (1) Všetky subjekty, ktoré sú členmi tej istej skupiny spoločností v rámci tej istej materskej spoločnosti
- (2) materská spoločnosť.

Materská spoločnosť Skupiny pripravila aj konsolidovanú účtovnú závierku, ktorá zahŕňa výsledky Skupiny a možno ju získať na adrese Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1. poschodie, byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2021****34. Spriaznené strany (pokračovanie)****Pohľadávky a záväzky voči spriazneným stranám**

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Pohľadávky 31. decembra 2021	Záväzky 31. decembra 2021	Pohľadávky 31. decembra 2020	Záväzky 31. decembra 2020
Danube Facility Services, s.r.o.	1	11	145	111	367
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	22 296	15 608	20 852	9 198
J&T REAL ESTATE, a.s.	1	-	1 507	-	1 059
Wayden, s.r.o.	1	-	-	4	272
Kalos, s.r.o.	1	-	-	-	14
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	2	-	116	-	156
Celkom		22 307	17 376	20 967	11 066

Transakcie so spriaznenými stranami

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Výnosy 2021	Náklady 2021	Výnosy 2020	Náklady 2020
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	811	(375)	654	(387)
Danube Facility Services, s.r.o.	1	42	(165)	95	(290)
J&T REAL ESTATE, a.s.	1	-	(1 395)	-	(44)
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	2	-	(15)	-	-
Celkom		853	(1 950)	749	(721)

Prísľuby voči spriazneným stranám

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Prijaté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2021	Poskytnuté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2021	Prijaté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2020	Poskytnuté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2020
<i>Úverové prísľuby</i>					
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	16 059	38 950	6 695	24 584
<i>Záruky</i>					
J&T Real Estate Management, a. s.	1	892	-	892	-
Celkom		16 951	38 950	7 587	24 584

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 predstavujú prijaté úverové prísľuby nevyčerpané úverové limity pôžičiek od spriaznenej strany (pozri tiež Poznámku 26) a poskytnuté úverové prísľuby predstavujú nevyčerpané úverové limity pôžičiek a preddavkov spriaznenej strane (pozri tiež Poznámku 17). Nie sú zabezpečené.

V roku 2021 bola nadobudnutá spoločnosť Interhouse Košice, a.s. od spriaznenej osoby Skupiny (sesterská dcérska spoločnosť). K 31. decembru 2021 nie je zostatok záväzkov z tejto transakcie. Ďalšie podrobnosti sú uvedené v Poznámke 5 – Akvizície a zakladanie dcérskych spoločností.

Transakcie s kľúčovým manažmentom

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 predstavovala odmena kľúčovému manažmentu 7 tisíc EUR (2020: nula). K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 neboli kľúčovému manažmentu poskytnuté žiadne pôžičky.

35. Nasledujúce udalosti

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2021

Dňa 29. septembra 2022 Spoločnosť podpísala Zmluvu o prevode obchodného podielu v spoločnosti Klingerka s.r.o. s tretou osobou, za predaj 100% jej dcérskej spoločnosti Klingerka s.r.o. za predajnú cenu vo výške 13 366 tisíc EUR.

Vo februári 2022 konflikt medzi Ukrajinou a Ruskou federáciou prerástol do vojnového konfliktu v dôsledku invázie ruských vojenských síl na Ukrajinu. V súvislosti s prebiehajúcim vojenským konfliktom a súvisiacimi sankciami namierenými proti Ruskej federácii Skupina v súčasnosti neidentifikovala žiadne významné riziká ovplyvňujúce jej podnikanie.

Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja Skupiny neustále analyzuje situáciu a vyhodnocuje jej priamy vplyv na Skupinu. Manažment Skupiny posúdil potenciálny vplyv tejto situácie na jej podnikanie a dospel k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2021 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti. Skupina bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a tam, kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protiopatrenia. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

Jedným z najväčších efektov vojny je neustále rastúca inflácia, ktorá v júni dosiahla výšku 13,2 %. Je to spôsobené najmä vysokou závislosťou od ruskej ropy a plynu a tým aj rastúcimi cenami energií. Ovplyvnené boli aj ceny potravín, keďže Ukrajina, známa aj ako európska sýpka, je piatym najväčším producentom obilia a spolu s Ruskom zabezpečuje približne štvrtinu celosvetovej produkcie pšenice.

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

36. Skupinové entity

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny		%		Vlastnícky podiel		Metóda konsolidácie	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná		
Pribinova 19, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná		
Zuckerman, a.s.	Slovenská republika	-	100	-	Priamy	-	Úplná		
Bratislavské podhradie, s.r.o. ¹	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná		
Landererova 12, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná		
JTRE financing 2, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná		
EUROVEA Hotel, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná		
Klingerka, s. r. o.	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná		
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	100	-	Priamy	-	Úplná	-		

Vyššie uvedená štruktúra je uvedená podľa vlastníctva v spoločnostiach na rôznych úrovniach v rámci Skupiny.

¹ K 31. decembru 2021 bol 100 %-ný podiel spoločnosti Bratislavské podhradie, s.r.o. vo vlastníctve spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED (2020: 99,99 % vlastnila spoločnosť Zuckerman a.s. a zvyšok 0,01 % vlastnila Spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED).