

JTRE PROPERTIES LIMITED

**Priebežná neauditovaná
konsolidovaná účtovná závierka
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
zostavená na účely prospektu**

JTRE PROPERTIES LIMITED

Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2022

OBSAH	Strana
Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia	1
Neauditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát	2
Neauditovaný konsolidovaný výkaz komplexného výsledku	3
Neauditovaný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	4-5
Neauditovaný konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	6
Neauditovaný konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	7-8
Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	9-72

JTRE PROPERTIES LIMITED

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia

Predstavenstvo:	Jarmila Jánošová (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**Neauditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2022**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Výnosy z prenájmu investičného majetku		11 559	8 964
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi		11 179	3 072
Celkové prevádzkové výnosy	6	22 738	12 036
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku, v čistom	3,15	-	36 376
Ostatné prevádzkové výnosy		1 396	1 896
Celkové prevádzkové príjmy		24 134	50 308
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	19	(260)	(34)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	7	(7 769)	(1 348)
Osobné náklady	8	(3 313)	(1 830)
Odpisy a amortizácia	13,14	(1 010)	(797)
Straty zo zníženia hodnoty finančných nástrojov	17	(36)	(153)
Ostatné prevádzkové náklady	9	(7 954)	(4 704)
Celkové prevádzkové náklady		(20 342)	(8 866)
Zisk z prevádzkovej činnosti		3 792	41 442
Finančné výnosy	10	1 210	1 615
Finančné náklady	11	(5 521)	(4 979)
Čisté finančné náklady		(4 311)	(3 364)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5	2 208	478
Zisk pred zdanením		1 689	38 556
Daň z príjmov	12	(562)	(7 776)
Čistý zisk za rok		1 127	30 780

Poznámky uvedené na stranách 9 až 72 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditovaný konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Čistý zisk za rok	1 127	30 780
Ostatné súčasti komplexného výsledku		
<i>Položky, ktoré sú alebo možno budú preklasifikované na zisk alebo stratu</i>		
Zabezpečenie peňažných tokov	55	45
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia za rok, očistený od dane z príjmu	55	45
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok	1 182	30 825

Poznámky uvedené na stranách 9 až 72 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditovaný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022***V tisícoch EUR*

	Poznámka	31. december 2022	31. december 2021
Aktíva			
Nehmotný majetok	13	21	14
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	14	30 668	31 843
Investičný majetok	3,15	18 540	241 294
Obchodné a iné pohľadávky	17	97	967
Pôžičky a preddavky	16	5 938	19 327
Odložené daňové pohľadávky	22	264	173
Neobežný majetok celkom		55 528	293 618
Zásoby	19	112	402
Obchodné a iné pohľadávky	17	543	4 288
Pôžičky a zálohové platby	16	22 340	3 766
Finančné nástroje	18	-	1 200
Peniaze a peňažné ekvivalenty	20	21 841	28 826
Preddavky a ostatné aktíva	21	247	846
Daňová pohľadávka bežného obdobia		-	197
Aktíva držané na predaj	23	198 483	-
Obežný majetok celkom		243 566	39 525
Aktíva celkom		299 094	333 143
Vlastné imanie			
Základné imanie		1	1
Rezervy		23 578	24 338
Nerozdelený zisk		71 165	86 650
Celkové vlastné imanie	24	94 744	110 989
Závazky			
Úvery a pôžičky	25	23 941	77 195
Závazky z obchodného styku	26	-	2 108
Rezervy		111	97
Ostatné záväzky	27	334	621
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	28	168	242
Odložená daňová povinnosť	22	29	22 740
Dlhodobé záväzky celkom		24 583	103 003

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditovaný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. december 2022	31. december 2021
Závázky			
Úvery a pôžičky	25	64 761	113 885
Závázky z obchodného styku	26	1 060	2 401
Rezervy		136	137
Splatná daň z príjmov		54	-
Ostatné závázky	27	1 760	262
Výnosy budúcich období a ostatné závázky	28	810	2 466
Závázky držané na predaj	23	111 186	-
Krátkodobé závázky celkom		179 767	119 151
Závázky celkom		204 350	222 154
Vlastné imanie a závázky celkom		299 094	333 143

Poznámky uvedené na stranách 9 až 72 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED
Neauditovaný konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2022
V tisícoch EUR

	Poznámka	Základné imanie	Zákonná rezerva	Kapitálová rezerva	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Celkom
01. januára 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							
Účinok akvizície pod spoločnou kontrolou	5	-	-	6 641	-	-	6 641
Prevod do zákonnej rezervy		-	30	-	-	(30)	-
Účinok predaja		-	(3)	-	-	3	-
Transakcie s vlastníkami celkom		-	27	6 641	-	(27)	6 641
Stav k 31. decembru 2021 / 1. januáru 2022		1	402	23 891	45	86 650	110 989
Komplexný výsledok hospodárenia							
Čistý zisk za rok		-	-	-	-	1 127	1 127
Ostatné súčasti komplexného výsledku							
Zabezpečenie peňažných tokov		-	-	-	55	-	55
Celkové ostatné súčasti komplexného výsledku		-	-	-	55	-	55
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok		-	-	-	55	1 127	1 182
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní							
Vyplatené dividendy		-	-	-	-	(17 427)	(17 427)
Prevod do zákonnej rezervy		-	3	-	-	(3)	-
Účinok predaja		-	-	(818)	-	818	-
Transakcie s vlastníkami celkom		-	3	(818)	-	(16 612)	(17 427)
Stav k 31. decembru 2022		1	405	23 073	100	71 165	94 744

Poznámky uvedené na stranách 9 až 72 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED
Neauditovaný konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk za rok pred zdanením		1 689	38 556
Úprava o:			
Zisk z finančných nástrojov	10,11	(88)	(589)
Strata z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia		43	-
Zisk zo zrušenia nájmov		(39)	-
Straty z predaja investičného majetku	15	-	284
Zisk z precenenia investičného majetku	3,15	-	(36 660)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5	(2 208)	(478)
Straty zo zníženia hodnoty	17	36	153
Odpisy a amortizácia	13,14	1 010	797
Čistý úrokový náklad	10,11	4 399	3 953
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu		4 842	6 016
Zmena v rezervách		13	5
Zmena zásob		290	20
Zmena obchodných a iných pohľadávok		(440)	(2 472)
Zmena v preddavkoch a ostatných aktívach		468	(358)
Zmena obchodných a iných záväzkov		17 791	(2 520)
Zmena vo výnosoch budúcich období a ostatných záväzkoch		1 010	(275)
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou		23 974	416
Zaplatené dane z príjmu		(471)	(887)
Peňažné toky vytvorené z (použitie v) prevádzkovej činnosti		23 503	(471)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Akvizície nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		(329)	(103)
Akvizícia investičnej nehnuteľnosti	15	(1 100)	(9 115)
Nadobudnutie dcérskych spoločností, čistý peňažný prítok	5	-	1 590
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia		16	13
Výnosy z predaja investičného majetku		1 086	1 679
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, čistý peňažný prítok	5	10 474	23 661
Výnosy z termínovaných vkladov		1 200	-
Úroky prijaté z prenájmov	16	89	16
Prijaté úroky - ostatné	16	25	2
Peňažné toky z poskytovania pôžičiek	16	(24 152)	(12 539)
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek a pohľadávky z finančných lízingov	16	1 808	11 928
Peňažné toky (použitie vo) / vytvorené z investičnej činnosti		(10 883)	17 132
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Výnosy z pôžičiek	25	13 352	57 902
Splatenie pôžičiek	25	(3 216)	(55 058)
Lízingové splátky	25	(208)	(128)
Zaplatené úroky	25	(4 229)	(8 057)
Vyplatené dividendy		(17 427)	-
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti		(11 728)	(5 341)
Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov			
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		28 181	16 861
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka		29 073	28 181

Neauditovaný konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2022 (pokračovanie)

JTRE PROPERTIES LIMITED

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. december 2022	31. december 2021
Peniaze a peňažné ekvivalenty	20	21 841	28 826
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté do skupiny držanej na predaj	23	7 232	-
Kontokorentné úvery	25	-	(645)
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka*		29 073	28 181

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

Poznámky uvedené na stranách 9 až 72 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Založenie a hlavné činnosti	10
2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady	10
3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady	29
4. Prevádzkové segmenty	34
5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností	39
6. Výnosy	42
7. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	43
8. Osobné náklady	43
9. Ostatné prevádzkové výdavky	44
10. Finančné výnosy	44
11. Finančné náklady	45
12. Nna daň z príjmu	45
13. Nehmotný majetok	46
14. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	47
15. Investičný majetok	48
16. Pôžičky a preddavky	49
17. Obchodné a iné pohľadávky	50
18. Finančné nástroje	51
19. Zásoby	51
20. Peniaze a peňažné ekvivalenty	52
21. Preddavky a ostatné aktíva	52
22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane	52
23. Skupina držaná na predaj	54
24. Vlastné imanie	55
25. Úvery a pôžičky	55
26. Záväzky z obchodného styku	59
27. Ostatné záväzky	60
28. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	60
29. Lízing	61
30. Informácie o reálnej hodnote	63
31. Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti	63
32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií	64
33. Spriaznené strany	71
34. Nasledujúce udalosti	72
35. Skupinové entity	73

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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 2022 a 31. decembru 2021 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 2022 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako "Skupina" a jednotlivé ako "Skupinové subjekty"). Zloženie Skupiny je uvedené v Poznámke 35 – 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

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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 významné.

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

(c) Zásada nepretržitého trvania

Skupina počas roka končiaceho sa 31. decembra 2022 vykázala čistý zisk vo výške 1 127 tisíc EUR a v tento dátum mala kladné vlastné imanie vo výške 94 744 tisíc EUR a jej bežný majetok je nižší oproti krátkodobým záväzkom o 63 799 tisíc EUR.

(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

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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 2022

Aplikácia nasledujúcich štandardov, dodatkov k štandardom a interpretácií nemá 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).
- 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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 2022 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.

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

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 2022 účinné a ešte nie sú schválené EÚ. Tie, ktoré môžu byť pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie.

- Klasifikácia záväzkov na krátkodobé alebo dlhodobé, a dlhodobé záväzky s kovenantmi (**Dodatky k IAS 1**) vydané v roku 2020 a 2022, účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr. Dodatky objasňujú to, že klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých je založená výlučne na práve spoločnosti odložiť vyrovnanie najmenej o 12 mesiacov k dátumu vykazovania. Právo musí existovať k dátumu vykazovania a musí mať podstatu. Toto právo môžu ovplyvniť iba kovenanty, ktoré musí spoločnosť splniť k dátumu vykazovania alebo pred ním. Kovenanty, ktoré je potrebné dodržať po dátume vykazovania, nemajú vplyv na klasifikáciu záväzku ako krátkodobého alebo dlhodobého k dátumu vykazovania. Teraz sa však vyžaduje zverejnenie informácií o kovenantoch, ktoré používateľom pomôžu pochopiť riziko, že tieto záväzky by sa mohli stať splatnými do 12 mesiacov od dátumu vykazovania.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

- **Dodatky k IFRS 16 - Závazky z lízingu pri predaji a spätnom lízingu.** Dodatky sú účinné pre ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr, s povoleným skorším použitím. Predajca-nájomca bude musieť zmeny retrospektívne uplatniť na transakcie predaja a spätného lízingu, ktoré vstúpili do dátumu prvého uplatnenia IFRS 16 alebo po ňom. Dodatky špecifikujú požiadavky, ktoré predávajúci-nájomca používa pri oceňovaní lízingového záväzku vznikajúceho pri predaji a spätnom lízingu. Dodatky potvrdzujú nasledovné:
 - pri prvotnom vykázaní predajca-nájomca zahŕňa variabilné lízingové splátky, keď oceňuje lízingový záväzok vznikajúci z transakcie predaja a spätného lízingu;
 - po prvotnom vykázaní predávajúci-nájomca uplatňuje všeobecné požiadavky na následné účtovanie lízingového záväzku tak, že nevykazuje žiadny zisk alebo stratu súvisiacu s užívacím právom, ktoré si ponecháva.

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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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 7 účtovných jednotiek Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2022 (31. decembra 2021: 8 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky úplne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoju ročnú účtovnú závierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2022. Účtovné jednotky Skupiny sú uvedené v Poznámke 35 - 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

(i) Finančné nástroje

i. Klasifikácia

Finančné aktíva

Skupina klasifikuje finančné aktíva ako následne oceňované 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.

Finančné aktíva – hodnotenie obchodného modelu

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

- a) 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;
- b) ako sa hodnotí výkonnosť finančného aktíva a ohlasuje sa manažmentu Skupiny;
- c) riziká, ktoré ovplyvňujú výkonnosť obchodného modelu (a finančné aktíva držané v rámci tohto obchodného modelu) a spôsob riadenia týchto rizík;
- d) ako sú odmeňovaní manažéri podniku – napr. či je odmena založená na reálnej hodnote spravovaného majetku alebo inkasovaných zmluvných peňažných tokoch; a
- e) 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:

- a) podmienené udalosti, ktoré by zmenili výšku alebo načasovanie peňažných tokov;
- b) podmienky, ktoré môžu upraviť zmluvnú kupónovú sadzbu vrátane variabilnej sadzby;
- c) platby vopred a prolongácie; a
- d) 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:

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorý má v úmysle držať finančné aktíva s cieľom zbierať prijímať zmluvné peňažné toky, a
- b) 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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:

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľ sa dosahuje tak inkasom zmluvných peňažných tokov, ako aj predajom finančných aktív, a
- b) zmluvné podmienky finančných aktív poskytnú v špecifických termínoch zvýšenie peňažných tokov, ktoré sú výlučne splátkami istiny a úrokom z nesplatenej 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 vykázat následné zmeny v reálnej hodnote (vrátane kurzových ziskov a strát) v ostatných súčastiach komplexného výsledku.

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

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 amortizovanej 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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 tržová 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 tržová 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 vynútitelné 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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 zabezpečených 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 (nehnutelnosti 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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 vykázania 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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)).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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 preceňovania sa vyказuje 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 preceňovania vo vlastnom imaní. Akákoľvek strata sa vyказuje 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 vyказuje 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 vyказuje priamo vo vlastnom imaní.

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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)).

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 preveze 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).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

Ak sa používanie nehnuteľnosti 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 úverovej 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;

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

- sumy, pri ktorých sa očakáva, že budú splatné na základe záruky zostatkovej hodnoty; a

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

- realizačnú cenu pri opcii o kúpe, o ktorej si je Skupina dostatočne istá, že ju uplatní, lízingové splátky opčnom obnovovacím období, ak si je Skupina dostatočne istá, že uplatní opciu na predĺženie, a sankcie za predčasné ukončenie lízingu, pokiaľ si Skupina nie je dostatočne istá, že sa neukončí predčasne.

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 podnájomom. 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 podnájomom 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 počiatkové priame náklady spojené s podnájomom,

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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

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

Splatnosť vystavených faktúr je spravidla 30 dní.

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 p 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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

(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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

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.

(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 Poznámku 30 – 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 2021.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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.

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.

K 31. Decembru 2022 bol investičný majetok ocenený manažmentom.

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.

V roku končiacom sa 31. decembra 2022 nedošlo k žiadnym preceneniam investičného majetku.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 viedlo precenenie investičných nehnuteľností k zisku z precenenia vo výške 36 660 tis. EUR. Najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 16 467 tis. EUR pochádza z precenenia investičného majetku vo vlastníctve spoločnosti Landererova 12, s.r.o. a zisk z precenenia vo výške 10 837 tis. EUR z precenenia investícií v nehnuteľnostiach spoločnosti Klingerka, s.r.o.. Precenenia vychádzali z predpokladov uvedených v súpisoch nájomného, ktoré zohľadňujú zmluvy s klientmi v čase ich podpisu, platnosť týchto zmlúv a aktuálne trhové predpoklady.

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 dve triedy investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: Kancelárie a maloobchod a pozemky.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Ocenenie reálnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní reálnou hodnotou k **31. decembru 2022** sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Pozemky Úroveň 3	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	17 080	1 460	18 540
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	-
Rozsah nesledovateľných vstupov:			
Obrátená miera výnosnosti (rozsah v %)	6%	-	
Nájom na m2 za mesiac (rozsah váženého priemeru v EUR)	25,7	-	
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	943	
Iné podstatné informácie:			
Celková rozloha pozemku v m2	-	1 548	
Celková prenajímateľná plocha v m2	3 652	-	
Analýza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na reálnu hodnotu:			
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 10% na m2	-	146	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 10% na m2	-	(146)	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora (výnosnosti) o 1%	(2 507)	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora (výnosnosti) o 1%	3 510	-	

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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	241 294
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	-
Rozsah nesledovateľných 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	
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:			
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	-	

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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 súčasnú hodnotu. 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;

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.

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, k úprave reálnej hodnoty vyplývajúcej z vykázania kúpnej ceny nedošlo.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

(c) 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 2022 boli identifikované ukazovatele zníženia hodnoty hmotného majetku Skupiny. Z tohto dôvodu Skupina odhadla návratnú hodnotu tohto majetku s cieľom identifikovať, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Sheraton Bratislava Hotel

K 31. decembru 2022 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 705 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 26,9% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10%.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2022 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 413 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 16,5% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 10%.

K 31. decembru 2021 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%.

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.

(d) Iné odhady

Informácie o iných neistotách predpokladov a odhadov k 31. decembru 2022, 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 22 – 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 17 – Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, Poznámka 16 – Pôžičky a preddavky a Poznámka 20 – 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

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty**4.1.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022**

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod	Firemné centrum	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Aktíva						
Nehmotný majetok	2	-	19	21	-	21
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	31	-	30 637	30 668	-	30 668
Investičný majetok	1 460	-	17 080	18 540	-	18 540
Pôžičky a preddavky	5 721	34 583	-	40 304	(12 026)	28 278
Zásoby	-	-	112	112	-	112
Obchodné a iné pohľadávky	135	-	505	640	-	640
Preddavky a ostatné aktíva	4	15	228	247	-	247
Odložené daňové pohľadávky	-	-	264	264	-	264
Peniaze a peňažné ekvivalenty	8 127	9 630	4 084	21 841	-	21 841
Aktíva držané na predaj	198 483	-	-	198 483	-	198 483
Segmentový majetok celkom	213 963	44 228	52 929	311 120	(12 026)	299 094
Záväzky						
Úvery a pôžičky	8 821	45 523	44 582	98 926	(10 224)	88 702
Záväzky z obchodného styku	349	18	693	1 060	-	1 060
Rezervy	136	-	111	247	-	247
Ostatné záväzky	1 755	-	339	2 094	-	2 094
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	-	2	976	978	-	978
Odložená daňová povinnosť	-	29	-	29	-	29
Splatná daň z príjmov	-	-	54	54	-	54
Záväzky držané na predaj	112 988	-	-	112 988	(1 802)	111 186
Segmentové záväzky celkom	124 049	45 572	46 755	216 376	(12 026)	204 350

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.1.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021**

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod	Firemné centrum	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Aktíva						
Nehmotný majetok	9	-	5	14	-	14
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	602	-	31 241	31 843	-	31 843
Investičný majetok	224 214	-	17 080	241 294	-	241 294
Pôžičky a preddavky	13 010	44 511	-	57 521	(34 428)	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
Daňová pohľadávka bežného obdobia	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	(34 428)	333 143
Závazky						
Úvery a pôžičky	134 927	45 301	45 280	225 508	(34 428)	191 080
Závazky 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	(34 428)	222 154

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.2.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2022**

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod	Firemné centrum	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Výnosy z prenájmu investičného majetku	10 355	-	1 204	11 559	-	11 559
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	1 243	-	9 936	11 179	-	11 179
Ostatné prevádzkové výnosy	915	-	481	1 396	-	1 396
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	(260)	-	-	(260)	-	(260)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(6 424)	-	(1 345)	(7 769)	-	(7 769)
Odpisy a amortizácia	(143)	-	(867)	(1 010)	-	(1 010)
Osobné náklady	(51)	(2)	(3 260)	(3 313)	-	(3 313)
Rozpustenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty) finančných nástrojov	(40)	-	4	(36)	-	(36)
Ostatné prevádzkové náklady	(4 113)	(57)	(3 750)	(7 920)	-	(7 920)
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	(29)	-	(5)	(34)	-	(34)
Finančné náklady	(2 991)	(2 237)	(1 500)	(6 728)	1 207	(5 521)
Finančné výnosy	644	1 773	-	2 417	(1 207)	1 210
Zisk z predaja dcérskych spoločností	2 208	-	-	2 208	-	2 208
Dane z príjmov	(643)	44	37	(562)	-	(562)
Výsledok segmentu	671	(479)	935	1 127	-	1 127

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.2.2 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
Výnosy 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 finančných nástrojov	(151)	-	(2)	(153)	-	(153)
Ostatné prevádzkové náklady	(3 229)	(54)	(1 380)	(4 663)	-	(4 663)
Ostatné prevádzkové nepeňažné 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

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.3 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2022 a 31. decembrom 2021**

V tisícoch EUR

	Slovenská republika		Segmenty celkovo		Medzisegmentové eliminácie		JTRE PROPERTIES LIMITED	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Nehmotný majetok	21	14	21	14	-	-	21	14
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	30 668	31 843	30 668	31 843	-	-	30 668	31 843
Investičný majetok	18 540	241 294	18 540	241 294	-	-	18 540	241 294
Celkom	49 229	273 151	49 229	273 151	-	-	49 229	273 151

V tisícoch EUR

	Slovenská republika		Ostatné		JTRE PROPERTIES LIMITED	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Výnosy z prenájmu investičného majetku	11 559	8 964	-	-	11 559	8 964
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	7 868	2 044	3 311	1 028	11 179	3 072
Ostatné prevádzkové výnosy	1 396	1 896	-	-	1 396	1 896
Celkom	20 823	12 904	3 311	1 028	24 134	13 932

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa výnosy predovšetkým zo Spojených štátov amerických vo výške 543 tis. EUR, z Českej republiky vo výške 368 tis. EUR a zo Spojeného kráľovstva vo výške 319 tisíc EUR (2021: Spojené štáty americké vo výške 183 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 má Skupina príjmy z pokračujúcich transakcií s jedným externým zákazníkom vo výške 10% alebo viac z príjmov Skupiny vo výške 3 735 tis. EUR (2021: 5 992 tisíc EUR).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností**Úbytky v roku 2022***V tisícoch EUR*

	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	Zisk pri predaji
Klingerka, s. r. o.	29. septembra 2022	13 417	13 417	2 208

Vplyv predaja v roku 2022

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

V tisícoch EUR

	Poznámka	Klingerka, s. r. o.
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie		(57)
Investičný majetok	15	(36 528)
Pohľadávky z obchodného styku		(749)
Ostatné pohľadávky		(64)
Preddavky a ostatné aktíva		(79)
Peniaze a peňažné ekvivalenty		(2 943)
Úvery a pôžičky	25	25 668
Záväzky z obchodného styku		402
Ostatné záväzky		74
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		203
Odložená daňová povinnosť	22	2 864
Čistý identifikovateľný majetok		(11 209)
Predajná cena		13 417
Zisk pri predaji		2 208
Prijatá odmena, prijatá v hotovosti		13 417
Použitá hotovosť		(2 943)
Čistý peňažný prítok		10 474

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)**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

	oznámka	Interhouse Košice, a.s.
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	14	8 254
Investičný majetok	15	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	25	(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 33 - 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

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

5. Akvizície a predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)**Úbytky 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

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Zuckermandel, a.s.
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)
Daňová pohľadávka bežného obdobia	(26)
Úvery a pôžičky	33 196
Záväzky 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

Pred predajom bola spoločnosť Zuckermandel, a.s. vykázaná ako držaná na predaj.

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

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

6. Výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Výnosy z prenájmu investičného majetku	11 559	8 964
Výnosy z hotelových služieb	9 936	2 951
Výnosy z predaja iného zhodnoteného majetku	503	54
Iné príjmy	740	67
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	11 179	3 072
Celkom	22 738	12 036

Členenie výnosov podľa prevádzkových segmentov je uvedená nižšie:

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022

<i>V tisícoch EUR</i>	Kancelárie & Maloobchod	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentov é eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Výnosy z prenájmu investičného majetku	10 355	1 204	11 559	-	11 559
Výnosy z hotelových služieb	-	9 936	9 936	-	9 936
Výnosy z predaja iného zhodnoteného majetku	503	-	503	-	503
Iné príjmy	740	-	740	-	740
Celkom	11 598	11 140	22 738	-	22 738

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021

<i>V tisícoch EUR</i>	Kancelárie & Maloobchod	Hotely & turizmus	Segmenty celkovo	Medzisegmentov é eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Výnosy 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
Iné príjmy	67	-	67	-	67
Celkom	8 523	3 513	12 036	-	12 036

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Pohľadávky zahrnuté v pohľadávkach z obchodného styku a ostatných príjmoch budúcich období	17	516	1 602
Zmluvné aktíva	17	23	35
Zmluvné záväzky	28	(101)	(1 116)
Celkom		438	521

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

6. Výnosy (pokračovanie)

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 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 2022 boli výnosy vo výške 180 tis. EUR vykázané vo výsledku hospodárenia zo zmluvných záväzkov prezentovaných na začiatku roka. 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.

(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 2022, ktoré majú pôvodne očakávané trvanie jeden rok alebo menej, tak ako to umožňuje IFRS 15.

7. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	(5 441)	(224)
Energie	(1 590)	(692)
Opravy a náklady na údržbu	(464)	(165)
Administratívne náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	(87)	(73)
Poplatky a provízie	(80)	(118)
Ostatné	(107)	(76)
Celkom	(7 769)	(1 348)

8. Osobné náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Platy a mzdy	(2 433)	(1 329)
Povinné príspevky na sociálne zabezpečenie	(824)	(468)
Ostatné sociálne výdavky	(56)	(33)
Celkom	(3 313)	(1 830)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 je priemerný počet zamestnancov 152 (2021: 130), z toho zamestnanci na manažérskej úrovni predstavujú 12 (2021: 12).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****9. Ostatné prevádzkové výdavky**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Sprostredkovanie, poradenstvo a iné poplatky		(2 443)	(2 884)
Pokuty		(2 289)	(200)
Spotreba materiálu		(1 182)	(342)
Výdavky na hotelové služby		(774)	(289)
Náklady na audit, daň a účtovné služby		(206)	(217)
Outsourcing		(200)	(122)
Výdavky na reklamu		(152)	(41)
Ostatné dane a poplatky		(120)	(81)
Náklady na informačné technológie		(115)	(57)
Náklady na lízing za lízingy s nízkou hodnotou	29	(100)	(36)
Ostatné		(373)	(435)
Celkom		(7 954)	(4 704)

Podrobnosti o poplatkoch za audit:

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
KPMG Slovensko spol. s r. o.	(48)	(71)
LUCA PARTNER, s.r.o.	(9)	(8)
KPMG Limited	(4)	(29)
Ostatné	(10)	(5)
Celkom	(71)	(113)

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli náklady spojené s inými službami poskytovanými audítorskými spoločnosťami vo výške 2 tisíc EUR (2021: 29 tisíc EUR a tieto služby sa týkali poskytnutých služieb v súvislosti so štátnymi dotáciami prijatými spoločnosťami vlastnícami hotely).

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

10. Finančné výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Výnosové úroky	1 122	829
Zisk z finančných nástrojov	88	786
Celkom	1 210	1 615

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****11. Finančné náklady**

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Úrokové náklady z bankových úverov	(2 452)	(2 049)
Úrokové náklady z dlhopisov	(2 237)	(2 226)
Úrokové náklady z pôžičiek	(733)	(460)
Úrokové náklady z lízingových záväzkov	(99)	(47)
Stratu z finančných nástrojov	-	(197)
Celkom	(5 521)	(4 979)

12. Náklad na daň z príjmu

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Krátkodobé daňové náklady		
Bežný rok	(766)	(236)
Úpravy predchádzajúcich období	(216)	(2)
Zrazené na úrokoch	(5)	-
	(987)	(238)
Odložené daňové náklady		
Vznik a zvrátenie dočasných rozdielov	425	(7 538)
Celková výdavok na daň z príjmu	(562)	(7 776)

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>	2022		2021	
	%		%	
Zisk pred zdanením		1 689		38 556
Daň s použitím domácej daňovej sadzby Spoločnosti	12,50%	211	12,50%	4 820
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	11,07%	187	8,54%	3 293
Neodpočítateľné výdavky	75,37%	1 273	1,48%	571
Nezdaniteľný príjem	(83,13%)	(1 404)	(2,60%)	(1 002)
Daň zrazená z úrokov	0,30%	5	-	-
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát	(5,92%)	(100)	-	-
Straty bežného obdobia, pre ktoré nebola vykázaná žiadna odložená daňová pohľadávka	10,30%	174	0,73%	281
Úprava bežného obdobia pre odloženú daňovú pohľadávku / záväzok vykázaný v predchádzajúcom období	-	-	(0,49%)	(189)
Úpravy predchádzajúcich období	12,79%	216	0,01%	2
Celkom	33,28%	562	20,17%	7 776

Pozri tiež Poznámku 22 – Pohľadávky a záväzky z odloženej dane.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

13. Nehmotný majetok

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

V tisícoch EUR

	Poznámka	Goodwill	Oceniteľné práva a iný nehmotný majetok	Celkom
Náklady				
Stav k 1. januáru 2022		2	35	37
Prírastky		-	17	17
Prevod na skupinu držanú na predaj	23	-	(8)	(8)
Stav k 31. decembru 2022		2	44	46
Amortizácia				
Stav k 1. januáru 2022		-	(23)	(23)
Prírastky		-	(3)	(3)
Prevod na skupinu držanú na predaj	23	-	1	1
Stav k 31. decembru 2022		-	(25)	(25)
Účtovné hodnoty				
Stav k 1. januáru 2022		2	12	14
Stav k 31. decembru 2022		2	19	21

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

14. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie*V tisícoch EUR*

	Pozemky	Budovy	Ostatné	Celkom
Náklady				
Stav k 1. januáru 2021	2 775	24 109	713	27 597
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	226	7 853	175	8 254
Prírastky	149	6	95	250
Úbytky	-	-	(26)	(26)
Stav k 31. decembru 2021	3 150	31 968	957	36 075
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	23 257	427	24 146
Stav k 31. decembru 2021	725	30 599	519	31 843

V tisícoch EUR

	Pozemky	Budovy	Ostatné	Celkom
Náklady				
Stav k 1. januáru 2022	3 150	31 968	957	36 075
Prírastky	-	59	253	312
Úbytky	(769)	(65)	(91)	(925)
Stav k 31. decembru 2022	2 381	31 962	1 119	35 462
Odpisy				
Stav k 1. januáru 2022	(2 425)	(1 369)	(438)	(4 232)
Prírastky	(134)	(680)	(193)	(1 007)
Úbytky	404	21	20	445
Stav k 31. decembru 2022	(2 155)	(2 028)	(611)	(4 794)
Účtovné hodnoty				
Stav k 1. januáru 2022	725	30 599	519	31 843
Stav k 31. decembru 2022	226	29 934	508	30 668

Majetok s užívacím právom

K 31. decembru 2022 neobsahuje skupina majetku nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie majetok s užívacím právom (31. decembra 2021: 499 tisíc EUR), pozri Poznámku 29- Lízingy

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****14. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie (pokračovanie)****Zníženie hodnoty**

K 31. decembru 2022 nebolo vykázané žiadne zníženie hodnoty nehnuteľností, zariadení a vybavenia (31. decembra 2021: žiadne)

Poistenie

Skupina poistila nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie pred prírodnými katastrofami, krádežami a vandalizmom. K 31. decembru 2022 predstavuje celková hodnota poistenej sumy aktív 49 561 tis. EUR (31. decembra 2021: 51 521 tisíc EUR).

15. Investičný majetok

<i>V tisícoch EUR</i>		Poznámka	Pozemky	Kancelárie a maloobchod	Vo výstavbe	Celkom
Stav k 1. januáru 2021			360	159 350	20 324	180 034
Prírastky			-	3 426	5 689	9 115
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií			-	17 080	-	17 080
Úbytky			-	-	(691)	(691)
Prevody			-	25 691	(25 691)	-
Náklady na pôžičky			-	-	369	369
Úprava reálnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát			-	35 387	-	35 387
Stav k 31. decembru 2021			360	240 934	-	241 294
Stav k 1. januáru 2022			360	240 934	-	241 294
Prírastky			1 100	-	-	1 100
Úbytky			-	(1 086)	-	(1 086)
Predaje dcérskych spoločností			-	(36 528)	-	(36 528)
Prevod na skupinu držanú na predaj	23		-	(186 240)	-	(186 240)
Stav k 31. decembru 2022			1 460	17 080	-	18 540

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 výkazu zisku a strát.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

Poistenie

K 31. decembru 2022 má Skupina poistený investičný majetok pre prípad živelné pohromy a celková poistná suma majetku je 26 076 tis. EUR (31. december 2021: pre prípad živelné pohromy a poistenie stavby, celková poistná suma aktív bola 116 033 tis. EUR).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****15. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)****Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2022	2021
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností	6	11 559	8 964
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka priniesli výnosy z prenájmu		(6 370)	(921)
Úpravy reálnej hodnoty*		-	36 660
Strata z predaja investičného majetku		-	(284)
Celkom		5 189	44 419

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sa úprava reálnej hodnoty vo výške 1 273 tis. EUR týka spoločnosti Zuckermandel, a.s., ktorá bola vykázaná v rámci skupiny držanej na predaj a v priebehu roka 2021 došlo k jej predaju.

16. Pôžičky a preddavky

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Pôžičky a preddavky poskytnuté spriaznenej strane	33	28 278	22 296
Pohľadávky z finančných lízingov		-	797
Celkom		28 278	23 093
<i>Bežné</i>		22 340	3 766
<i>Dlhodobé</i>		5 938	19 327
Celkom		28 278	23 093

Tabuľka pohybov:

<i>V tisícoch EUR</i>	Pôžičky a preddavky spriaznenej strane	Pohľadávky z finančných lízingov	Celkom
Stav k 1. januáru 2021	20 852	-	20 852
Nové poskytnuté pôžičky	12 539	-	12 539
Nové pohľadávky z finančného lízingu	-	820	820
Splátky	(11 905)	(23)	(11 928)
Splatenie úrokov	(2)	(16)	(18)
Zaúčtované úroky	812	16	828
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	-	-
Stav k 31. decembru 2021	22 296	797	23 093

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

16. Úvery a preddavky (pokračovanie)**Tabuľka pohybov:***V tisícoch EUR*

	Poznámka	Pôžičky a preddavky spriaznenej strane	Pohľadávky z finančných lízingov	Celkom
Stav k 1. januáru 2022		22 296	797	23 093
Nové poskytnuté pôžičky		24 152	-	24 152
Nové pohľadávky z finančného lízingu		-	743	743
Splátky		(1 750)	(58)	(1 808)
Bezhotovostné započítanie		(17 409)	-	(17 409)
Zrušenie finančného lízingu		-	(748)	(748)
Splatenie úrokov		(25)	(89)	(114)
Zaúčtované úroky		1 014	89	1 103
Stav k 31. decembru 2022 vrátane skupiny držanej na predaj		28 278	734	29 012
Bez skupiny držanej na predaj	23	-	(734)	(734)
Stav k 31. decembru 2022		28 278	-	28 278

K 31. decembru 2022 neeviduje Skupina žiadne bezúročné pôžičky (31. decembra 2021: žiadne).

K 31. decembru 2022 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a zálohových platieb vo výške 3,73% p.a. (31. decembra 2021: 3,79% p.a.).

Pohľadávky z finančného lízingu vo výške 797 tis. EUR k 31. decembru 2021 súviseli s podnájomnými zmluvami Skupiny, pozri tiež Poznámku 2 (r) Lízingy a Poznámku 29.

Úvery a preddavky poskytnuté spriazneným stranám sú nezabezpečené.

Záložné práva

Informácie o úveroch a preddavkových platbách, ktoré sú založené ako zabezpečenie, sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

17. Obchodné a iné pohľadávky*V tisícoch EUR*

	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Pohľadávky z obchodného styku	6	615	1 757
Príjmy budúcich období – iné	6	79	1
Pohľadávky z operatívnych lízingov		25	716
Zmluvné aktíva	6	23	35
Príjmy z prenájmu budúcich období		-	1 458
Pohľadávky z vládnych grantov súvisiacich s Covid 19		-	1 312
Ostatné		76	132
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	6	(178)	(156)
Celkom		640	5 255
<i>Bežné</i>		543	4 288
<i>Dlhodobé</i>		97	967
Celkom		640	5 255

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****17. Obchodné a iné pohľadávky (pokračovanie)**

Expozícia Skupiny voči kreditnému riziku sa vykazuje v Poznámke 32.1 konsolidovanej účtovnej závierky.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku

<i>V tisícoch EUR</i>	2022	2021
Stav k 1. januáru	156	3
Navýšenie	40	153
Prevod na skupinu držanú na predaj	(14)	-
Uvoľnenie	(4)	-
Použitie	(1)	-
Stav k 31. decembru	178	156

18. Finančné nástroje

<i>V tisícoch EUR</i>	31. december 2022	31. december 2021
Termínované vklady	-	1 200
Celkom	-	1 200

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

19. Zásoby

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Surové materiály	68	52
Tovar	44	34
Nehnutelnosti na obchodovanie vo výstavbe (byty a parkovacie miesta)	-	316
Celkom	112	402

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 boli v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané nehnuteľnosti na obchodovanie vo výške 260 tis. EUR (2021: 34 tisíc EUR).

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****20. Peniaze a peňažné ekvivalenty***V tisícoch EUR*

	31. december 2022	31. december 2021
Termínované vklady s pôvodnou splatnosťou menej ako 3 mesiace	16 558	-
Bežné účty v bankách	5 241	28 775
Hotovosť	42	51
Celkom	21 841	28 826

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

21. Preddavky a ostatné aktíva*V tisícoch EUR*

	31. december 2022	31. december 2021
Preddavky	198	106
Platby vopred a ostatné náklady budúcich období	44	99
Pohľadávky od zamestnancov	3	-
DPH pohľadávky	2	641
Celkom	247	846

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

22. 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. decembru 2021
Poznámka		12	
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.

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

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022**

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

V tisícoch EUR

	Stav k 1. januáru 2022	Vykázané v zisku / (strate)	Prevod na skupinu držanú na predaj	Úbytky	Stav k 31. decembru 2022
Poznámka		12	23	5	
<i>Odložené daňové pohľadávky</i>					
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	8	146	(154)	-	-
Investičný majetok	80	(53)	(27)	-	-
Daňové straty	169	(101)	(68)	-	-
Ostatné položky	219	56	(11)	-	264
<i>Odložená daňová povinnosť</i>					
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	-	(154)	154	-	-
Investičný majetok	(22 542)	608	19 180	2 754	-
Ostatné položky	(501)	(77)	439	110	(29)
Celkom	(22 567)	425	19 513	2 864	235

Nevykázané pohľadávky z odloženej dane

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

V tisícoch EUR

	2022	2021
Prenesené daňové straty	2 780	4 400
Celkom	2 780	4 400

Daňové straty vzniknuté na Slovensku 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

	2023	2024	2025	2026	2027 a neskôr
Daňové straty	331	279	302	1 234	634

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**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****23. Skupina držaná na predaj**

Podrobná štruktúra aktív a pasív držaných na predaj k 31. decembru 2022 je nasledovná:

<i>V tisícoch EUR</i>		Pribinova 19, s.r.o. Kancelárie & Maloobchod	Landererova 12, s.r.o. Kancelárie & Maloobchod	Celkom
<i>Segment</i>	Poznámka			
Nehmotný majetok	13	7	-	7
Investičný majetok	15	98 054	88 186	186 240
Pôžičky a preddavky	16	-	734	734
Obchodné a iné pohľadávky		2 569	1 649	4 218
Peniaze a peňažné ekvivalenty		2 596	4 636	7 232
Preddavky a ostatné aktíva		23	29	52
Aktíva držané na predaj		103 249	95 234	198 483
Úvery a pôžičky	25	43 559	43 317	86 876
Závazky z obchodného styku		515	764	1 279
Ostatné záväzky		721	-	721
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		533	2 004	2 537
Splatná daň z príjmov		65	195	260
Odložená daňová povinnosť	22	10 252	9 261	19 513
Závazky držané na predaj		55 645	55 541	111 186

K 31. decembru 2022 neexistujú žiadne kumulatívne výnosy ani náklady vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku v súvislosti so skupinou držanou na predaj.

Počas roka 2022 sa uskutočnili rokovania s budúcimi kupujúcimi, pozri tiež Poznámku 34.

K 31. decembru 2022 boli investičné nehnuteľnosti v rámci skupiny držanej na predaj vykázané v reálnej hodnote, pozri Poznámku 3a). Investičné nehnuteľnosti boli ocenené nezávislými valuátormi pomocou prístupu kapitalizácie príjmu. Vstupy reálnej hodnoty použité pre výnos pri exite: 5,18%-5,36%, Nájomné na m2 na mesiac: 12,81 EUR - 15,58 EUR, Zmluvná zostávajúca priemerná doba prenájmu 6,4 roka. Celková prenajímateľná plocha je 53 202 m2.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v Poznámke 31 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

24. Vlastné imanie

Základné imanie

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 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 2022 a 31. decembru 2021:

	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.

25. Úvery a pôžičky

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Vydané dlhové cenné papiere		45 523	45 301
Bankové úvery		26 102	128 842
Pôžičky od spriaznenej strany	33	17 077	15 608
Závázky z lízingu		-	1 329
Celkom		88 702	191 080
<i>Bežné</i>		64 761	113 885
<i>Dlhodobé</i>		23 941	77 195
Celkom		88 702	191 080

K 31. decembru 2022 neeviduje Skupina žiadne bezúročné úvery a pôžičky (31. decembra 2021: žiadne).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

25. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2022 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a pôžičiek vo výške 4,13% p.a. (31. decembra 2021: 2,84% p.a.).

K 31. decembru 2022 sú úvery z bánk vo výške 26 102 tis. EUR (31. december 2021: 128 842 tisíc EUR) zabezpečené záložným právom, pozri Poznámku 31 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané udalosti.

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 nie sú pôžičky od spriaznenej osoby zabezpečené.

Podmienky bankových úverov a pôžičiek od spriaznenej strany k **31. decembru 2022** 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	14 320	116	14 436	variabilná	3M EURIBOR	1,95%	3,14%	31. decembra 2031
zabezpečené	11 666	-	11 666	fixná	-	-	2,15%	28. februára 2023
	25 986	116	26 102					
Pôžičky od spriaznenej strany								
nezabezpečené	6 089	486	6 575	fixná	-	-	7,00%	31. marca 2023
nezabezpečené	5 400	711	6 111	fixná	-	-	3,40%	04. júna 2024
nezabezpečené	2 264	422	2 686	fixná	-	-	3,40%	31. decembra 2025
nezabezpečené	1 330	170	1 500	fixná	-	-	3,40%	31. decembra 2024
nezabezpečené	172	9	181	fixná	-	-	3,40%	31. januára 2023
nezabezpečené	22	2	24	fixná	-	-	3,40%	31. decembra 2024
	15 277	1 800	17 077					

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**	39 568	-	39 568	variabilná	3M EURIBOR	1,55%	1,55%	28. júna 2024
zabezpečené	31 535	1	31 536	fixná	-	-	2,20%	31. decembra 2022
zabezpečené*	15 874	-	15 874	variabilná	EURIBOR 1M	1,60%	1,60%	31. marca 2027
zabezpečené	14 740	1	14 741	variabilná	3M EURIBOR	1,95%	1,95%	31. decembra 2031
zabezpečené	13 515	1	13 516	variabilná	3M EURIBOR	1,60%	1,60%	31. decembra 2022

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

zabezpečené*								31. decembra 2022
	12 962	-	12 962	fixná	-	-	2,15%	30. júna 2022
zabezpečené*	645	-	645	variabilná	EURIBOR 1M	1,60%	1,60%	
	128 839	3	128 842					

Pôžičky od spriaznenej strany

nezabezpečené *								31. decembra 2022
	6 089	60	6 149	fixná	-	-	7,00%	04. júna 2022
nezabezpečené	5 400	527	5 927	fixná	-	-	3,40%	31. decembra 2022
nezabezpečené	1 216	328	1 544	fixná	-	-	3,40%	31.12.2024
nezabezpečené	1 330	125	1 455	fixná	-	-	3,40%	31. decembra 2022
nezabezpečené	333	24	357	fixná	-	-	3,40%	31. januára 2023
nezabezpečené *	173	3	176	fixná	-	-	3,40%	
	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

25. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2022 bola splatnosť bankového úveru vo výške 11 666 tis. EUR predĺžená do 15. decembra 2027 po skončení účtovného obdobia a splatnosti pôžičiek od spriaznenej osoby vo výške 6 756 tis. EUR boli predĺžené do 31. decembra 2033 po skončení vykazovaného obdobia.

Podrobné informácie o vydaných dlhopisoch k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021:

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:

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	11	2 226	2 556	4 782
Akvizície prostredníctvom podnikových kombinácií	5	-	19 680	19 680
Predaje dcérskych spoločností	5	-	(33 196)	(33 196)
Zmeny v bankových kontokorentných úveroch	645	-	-	645

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

Nové lízingy		-	-	969	969
Náklady na pôžičky	15	-	-	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 splatné na požiadanie sú pre účely výkazu peňažných tokov súčasťou peniazov a peňažných ekvivalentov

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

25. 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 2022		645	45 301	145 134	191 080
Zmeny z financujúcich peňažných tokov					
Peňažné toky smerom dnu		-	-	13 352	13 352
Splátky		-	-	(3 216)	(3 216)
Lízingové splátky		-	-	(208)	(208)
Zaplatené úroky - lízingy		-	-	(99)	(99)
Zaplatené úroky - ostatné		-	(2 015)	(2 115)	(4 130)
Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom		-	(2 015)	7 714	5 699
Ostatné zmeny					
Úrokové náklady	11	-	2 237	3 284	5 521
Predaje dcérskych spoločností	5	-	-	(25 668)	(25 668)
Zmeny v bankových kontokorentných úveroch		(645)	-	-	(645)
Nové lízingy		-	-	743	743
Zrušenie lízingov		-	-	(1 152)	(1 152)
Ostatné zmeny celkom		(645)	2 237	(22 793)	(21 201)
Stav k 31. decembru 2022 vrátane skupiny držanej na predaj		-	45 523	130 055	175 578
Bez skupiny držanej na predaj	23	-	-	(86 876)	(86 876)
Stav k 31. decembru 2022		-	45 523	43 179	88 702

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

26. Záväzky z obchodného styku

V tisícoch EUR

	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Záväzky z obchodného styku	972	2 051
Nevyfakturované dodávky	59	109
Zdržanie kvôli zmluvným partnerom	24	2 329
Výdavky budúcich období	5	20
Celkom	1 060	4 509
<i>Bežné</i>	1 060	2 401
<i>Dlhodobé</i>	-	2 108
Celkom	1 060	4 509

Podrobné informácie o splatnostiach záväzkov z obchodného styku:

V tisícoch EUR

	31. december 2022	31. december 2021
do splatnosti	173	3 622
po splatnosti	887	887
	1 060	4 509

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****27. Ostatné záväzky**

<i>V tisícoch EUR</i>	31. december 2022	31. december 2021
Záväzky v súvislosti s predajom dcérskych spoločností	1 751	-
Vklady ako záruka na nájom	334	623
Úrokové swapy na obchodovanie	-	184
Úrokové swapy - zabezpečenie	-	56
Ostatné	9	20
Celkom	2 094	883
<i>Bežné</i>	1 760	262
<i>Dlhodobé</i>	334	621
Celkom	2 094	883

Finančné záväzky v reálnej hodnote - deriváty

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2022	31. december 2021
Reálna hodnota		
Úroveň 1 – kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch	-	56
Úroveň 2 - vstupy iné ako kótované ceny	-	184

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 sú všetky ostatné záväzky v rámci splatnosti.

28. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia (zamestnanci)		404	318
Záväzky voči zamestnancom		266	175
Ostatné daňové záväzky		112	164
Zmluvné záväzky	6	101	1 116
Výnosy budúcich období - príjem z prenájmu		54	897
Ostatné		41	38
Celkom		978	2 708
<i>Bežné</i>		810	2 466
<i>Dlhodobé</i>		168	242
Celkom		978	2 708

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****29. Lízing**

Pozri účtovnú zásadu v Poznámke 2 (r).

A. Prenajíma ako prenajímateľ

Skupina prenájíma parkovacie miesta, spravidla na obdobie od piatich do dvadsiatich 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.

(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 14 – Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie.

V tisícoch EUR

**Majetok s
užívacím právom
Pozemky**

<i>Stav k 1. januáru 2021</i>	462
Prírastky	149
Odpisy	(112)
Stav k 31. decembru 2021	499
<i>Stav k 1. januáru 2022</i>	499
Odpisy	(134)
Zrušenie lízingov	(365)
Stav k 31. decembru 2022	-

Informácie o analýze splatnosti lízingových záväzkov nájdete v Poznámke 32 – 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>	Poznámka	2022	2021
Úroky z lízingových záväzkov	11	(99)	(47)
Výdavky súvisiace s lízingom aktív s nízkou hodnotou	9	(100)	(36)

K 31. decembru 2021 bola vážená priemerná úroková sadzba na lízingy 5,72 % p.a. a úrokové sadzby boli v rozmedzí 5,25 % až 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>	Poznámka	2022	2021
Zaplatené úroky	25	(99)	(47)
Lízingové splátky	25	(208)	(128)
Lízingové splátky týkajúce sa lízingu aktív s nízkou hodnotou		(100)	(36)

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

29. Lízingy (pokračovanie)

B. Lízing ako prenajímateľ

Skupina prenája 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 15 – Investičné nehnuteľnosti. Lízing je zvyčajne na obdobie od piatich do dvadsiatich rokov. Výpovedná lehota je zvyčajne medzi jedným a tromi mesiacmi.

Výnosy z prenájmu vykázaný Skupinou za rok končiaci sa 31. decembrom 2022 boli vo výške 11 559 tisíc EUR (2021: 8 964 tisíc EUR).

Nediskontované lízingové splátky, ktoré majú byť prijaté po dátume vykazovania, bez tých, ktoré sú zverejnené v rámci skupiny držanej na predaj:

K 31. decembru 2022

<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	1 472	1 046	934	895	863	-	5 210

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

Podnájmy

Skupina si ďalej prenája parkovacie miesta formou finančného lízingu. K 31. decembru 2021 mala Skupina pohľadávku z finančného lízingu vo výške 797 tis. EUR vyplývajúcu z podnájomných zmlúv. K 31. decembru 2022 je pohľadávka z finančného prenájmu vyplývajúca z podnájomných zmlúv vo výške 734 tisíc EUR vykázaná ako súčasť skupiny držanej na predaj, pozri Poznámku 23. Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 sú výnosové úroky vo výške 89 tisíc EUR. (2021: 16 tisíc EUR).

Pre informácie o pohybe pohľadávok z lízingu pozri Poznámku 16 – Pôžičky a preddavky.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****30. 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.

V tisícoch EUR

	31. decembra 2022		31. decembra 2021	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2
Finančné aktíva				
Pôžičky a preddavky	28 278	27 696	23 093	23 111
Finančné záväzky				
Vydané dlhové cenné papiere	45 523	44 873	45 301	45 771
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	43 179	42 498	144 450	145 109

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

31. Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2022	31. decembra 2021
Finančné prísľuby			
Úverové prísľuby poskytnuté spriaznenej strane	33	43 762	38 950
Zmluvné kapitálové prísľuby		-	16 415
Celkom		43 762	55 365
Záložné práva			
Založená skupina držaná na predaj	23	192 457	-
Založené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	14	30 637	31 240
Založené investičné nehnuteľnosti	15	17 080	240 935
Založené peniaze a peňažné ekvivalenty	20	2 547	3 765
Založené obchodné a iné pohľadávky	17	466	4 088
Založené preddavky a ostatné aktíva	21	202	84
Založené zásoby	19	65	56
Založený nehmotný majetok	13	1	7
Založené pôžičky a preddavky	16	-	8 753
Založené finančné nástroje	18	-	1 200
Založená daňová pohľadávka bežného obdobia		-	197
Celkom		243 455	290 325

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

Záložné práva sú poskytnuté ako zabezpečenie úverov a pôžičiek (Poznámka 25).

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****32. 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 tržové riziko. Tržové riziko zahŕňa najmä úrokové riziko a devízové riziko.

32.1 Kreditné 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 31). 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.

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 2022**

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	21 799	-	42	21 841
Pôžičky a preddavky	28 278	-	-	-	28 278
Obchodné a iné pohľadávky	639	1	-	-	640
	28 917	21 800	-	42	50 759

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 preddavky	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

JTRE PROPERTIES LIMITED**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022****32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****32.1 Úverové riziko (pokračovanie)****Cenné papiere**

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 Skupina neprijala žiadnu záruku ani záložné práva ako zabezpečenie.

K 31. decembru 2022 zahŕňajú úvery a preddavky 5 významné úvery poskytnuté jednej spriaznenej osobe, ktoré predstavujú 100% celkových úverov a preddavkov (2021: 4 významné úver poskytnuté jednej spriaznenej osobe, ktoré predstavujú 100% celkových úverov a preddavkov).

(ii) Koncentrácia kreditného rizika podľa polohy**K 31. decembru 2022**

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovenská republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21 841	-	-	21 841
Pôžičky a preddavky	-	28 278	-	28 278
Obchodné a iné pohľadávky	536	-	104	640
	22 377	28 278	104	50 759

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 preddavky	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

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	31. december		31. december		31. december	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
V rámci splatnosti	390	4 226	-	-	390	4 226
0 - 30 dní po splatnosti	91	468	-	-	91	468
31 - 180 dní po splatnosti	32	458	-	(4)	32	454
181 - 365 dní po splatnosti	67	156	(13)	(72)	54	84
Po splatnosti viac ako rok	238	103	(165)	(80)	73	23
Celkom	818	5 411	(178)	(156)	640	5 255

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

32.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Pôžičky a preddavky

V tisícoch EUR

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	31. december		31. december		31. december	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
V rámci splatnosti	28 278	23 093	-	-	28 278	23 093
Celkom	28 278	23 093	-	-	28 278	23 093

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.

Na základe tohto posúdenia sú straty zo zníženia hodnoty k 31. decembru 2022 vykázané pri pohľadávkach z obchodného styku, pozri Poznámku 17 – Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

32.2 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, t.j. 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
**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022**
32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
32.2 Riziko likvidity (pokračovanie)
i) Zmluvné splatnosti finančných aktív a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb
K 31. decembru 2022

<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	21 841	21 841	21 841	-	-	-	-
Pôžičky a preddavky	28 278	28 873	8 781	13 905	6 187	-	-
Obchodné a iné pohľadávky	640	640	222	321	97	-	-
	50 759	51 354	30 844	14 226	6 284	-	-
Záväzky							
Úvery a pôžičky	88 702	95 610	19 036	47 817	16 947	11 810	-
Záväzky z obchodného styku	1 060	1 060	475	585	-	-	-
Ostatné záväzky	2 094	2 094	6	1 754	334	-	-
	91 856	98 764	19 517	50 156	17 281	11 810	-

K 31. decembru 2022 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 15 322 tisíc EUR (2021: 37 717 tisíc EUR).

K 31. decembru 2022 bola splatnosť bankového úveru vo výške 11 666 tis. EUR predĺžená do 15. decembra 2027 po skončení účtovného obdobia a splatnosti pôžičiek od spriaznenej osoby vo výške 6 756 tis. EUR boli predĺžené do 31. decembra 2033 po skončení vykazovaného obdobia.

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 preddavky	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 bola dlhodobá časť úver vo výške 38 094 tisíc EUR preklasifikovaný z dlhodobého do kategórie Do 3 mesiacov z dôvodu nedodržania zmluvných kovenantov.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

32.3 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 2022 a 31. decembru 2021 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 2022	31. december 2021
Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Finančné aktíva	50 077	53 068
Finančné záväzky	74 266	106 736
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou		
Finančné záväzky	14 436	84 344

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 2022		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(143)	143
31. decembra 2021		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(843)	843

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

32.4 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.

32.5 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, až do náhleho zastavenia ekonomiky spôsobeného pandémiou COVID-19. Napriek tomu sa cyperský HDP vrátil na úroveň pred pandémiou už v roku 2021 s pokračujúcim rastom v roku 2022, keď silná súkromná spotreba, oživenie sektora cestovného ruchu a zvýšený vývoz služieb prispeli k rastu o 3,5 % (údaje MMF; 5,8 % podľa odhadov Európskej komisie). V januári 2023 sa zaviedla 50 % indexácia miezd a očakáva sa, že v priebehu roka podporí súkromnú spotrebu, pričom MMF predpovedá rast na úrovni 2,5 % v dôsledku úplného oživenia odvetvia cestovného ruchu (hoci rastúce úrokové sadzby môžu negatívne ovplyvniť podnikové investície a bytovú výstavbu). Tempo rastu by malo zostať v roku 2024 relatívne stabilné na úrovni 2,6 %.

Pokiaľ ide o verejné financie, Cyprus zaznamenal počas prvých deviatich mesiacov roku 2022 prebytok verejných financií vo výške 587 miliónov EUR (2,2 % HDP) v porovnaní s deficitom 453,3 milióna EUR v rovnakom období o rok skôr, a to vďaka 1,15 miliardy príjmov (+16,2 % - štatistické údaje Cyprus). Rozpočet na rok 2023 počíta s vládnymi výdavkami vo výške 11,29 mld. EUR a príjmami vo výške 11,76 mld. EUR s prebytkom na úrovni približne 1,7 % HDP (aj keď projekcie MMF sú konzervatívnejšie, na úrovni 0,7 %). Pomeru verejného dlhu k HDP – na úrovni 93,6 % v roku 2022 – pomohla pokračujúca hospodárska expanzia a očakáva sa, že v horizonte prognózy bude nasledovať klesajúci trend a do roku 2024 sa zníži na 80,2 %. Inflácia dosiahla v roku 2022 8 % vďaka vysokým cenám energií a prekážkam dodávok. Keďže klesajúce ceny plynu a ropy zmierňujú infláciu energií a prerušenia dodávok sa ďalej zmierňujú, MMF vidí, že sa miera inflácie vráti bližšie k targetu, na úrovni 3,8 % v tomto roku a 2,1 % v roku 2024, hoci indexácia miezd môže vyvíjať určitý tlak na zvýšenie jadrovej inflácie.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

32.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Miera nezamestnanosti v roku 2022 narástla na úroveň 6,1 % (zo 7,5 % pred rokom) a očakáva sa, že v rokoch 2023 a 2024 bude postupne klesať v dôsledku hospodárskej expanzie a implementácie Plánu obnovy EÚ (na 6,5 % a 6,3 % – MMF). 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 17,3% populácie (pod priemerom EÚ 21,7% – Eurostat). Celkovo MMF odhadol cyperský HDP na obyvateľa (PPP) na 49 504 USD v roku 2022.

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 recesie. Ekonomika sa v roku 2021 vrátila k rastu (+3 %) a v roku 2022 zaznamenala odhadovaný rast o 1,8 %, keďže vysoká inflácia zaťažila súkromnú spotrebu a slabá výkonnosť hlavných exportných destinácií brzdila zahraničný obchod, pričom celková obchodná bilancia bola v roku 2022 záporná, prvýkrát za 14 rokov. Na rok 2023 MMF predpovedá rast HDP na úrovni 1,5 % poháňaný verejnými investíciami (podložený plánmi čerpať 4 miliardy EUR z peňazí Viacročného finančného rámca). Očakáva sa, že súkromná spotreba opäť nadobudne momentum až v roku 2024, rovnako ako v prípade vývozu, čo povedie k predpokladanému tempu rastu vo výške 3,4 %.

Rozpočet verejnej správy bol v roku 2022 ovplyvnený sériou jednorazových opatrení (s podporou energetiky v celkovej výške 5,5 mld. EUR), ako aj vyššími trvalými výdavkami na mzdy a transfery (vrátane rodinného balíka vo výške 1 % HDP), čo má za následok celkový deficit 3,3 % HDP (Fitch Ratings). Očakáva sa, že v roku 2023 sa deficit prehĺbi na 5,6 %, keďže neočakávané zisky a fondy EÚ vykompenzujú len časť dodatočných výdavkov. Pomer dlhu k HDP odhadol MMF na 60,5 % v roku 2022 a očakáva sa, že tento ukazovateľ bude mať v horizonte prognózy klesajúci trend (57,4 % v tomto roku a 56,2 % v roku 2024). Dynamiku dlhu by mal podporiť nominálny rast a stabilné náklady na obsluhu dlhu. Inflácia v roku 2022 vyskočila na viac ako 11,9 % v dôsledku vysokých cien energií a ich premietnutia do hlavných zložiek, najmä potravín. Očakáva sa, že ceny potravín budú v roku 2023 naďalej tlačiť na infláciu s plánovanou mierou 10,1 %, kým sa inflácia v nasledujúcom roku postupne zníži na 4,4 % (MMF).

Miera nezamestnanosti sa v roku 2022 znížila na 6,2 % (zo 6,8 % pred rokom). Trh práce zostáva napätý a v roku 2023 má prispieť k trvalejšiemu rastu cien v sektore služieb. Celkovo približne 15,6% obyvateľstva je ohrozených chudobou (najmä vo východnej časti krajiny), čo je pod priemerom EÚ 21,7% (Eurostat, najnovšie dostupné údaje). MMF odhadol HDP na obyvateľa (PPP) v roku 2022 na 38 620 USD, čo je 28,4 % pod priemerom EÚ.

Tieto výzvy, ako aj anemický hospodársky rast a / alebo hospodárska recesia v mnohých krajinách eurozóny a ďalších obchodných partnerov, 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, či sú akékoľvek opravné položky na zníženie hodnoty finančných aktív Skupiny, ktoré sa účtujú v amortizovaných nákladoch, považované za potrebné, a to s ohľadom na ekonomickú situáciu a na výhľad na konci vykazovaného obdobia.

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.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022

32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

32.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Na základe hodnotenia manažmentu Skupiny bolo vykázané zníženie hodnoty tak, ako je uvedené v Poznámke 32.1.

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.

33. Spriaznené strany

Identita spriaznených strán

Skupina má spriaznený vzťah so svojimi akcionármi, s materskou spoločnosťou a inými stranami, ako je uvedené v texte nižšie, buď k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021, 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.

Pohľadávky a záväzky voči spriazneným stranám

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Pohľadávky	Záväzky	Pohľadávky	Záväzky
		31. decembra	31. decembra	31. decembra	31. decembra
		2022	2022	2021	2021
Danube Facility Services, s.r.o.	1	8	95	11	145
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	28 278	17 077	22 296	15 608
J&T REAL ESTATE, a.s.	1	-	83	-	1 507
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	2	-	35	-	116
Celkom		28 286	17 290	22 307	17 376

Transakcie so spriaznenými stranami

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
		2022	2022	2021	2021
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	1 002	(732)	811	(375)
Danube Facility Services, s.r.o.	1	60	(212)	42	(165)
J&T REAL ESTATE, a.s.	1	6	(694)	-	(1 395)
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	2	-	-	-	(15)
Celkom		1 068	(1 638)	853	(1 950)

JTRE PROPERTIES LIMITED

Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022

33. Spriaznené strany (pokračovanie)**Garancie a prísľuby spriazneným stranám**

V tisícoch EUR

	Ref.:	Prijaté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2022	Poskytnuté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2022	Prijaté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2021	Poskytnuté garancie a úverové prísľuby 31. decembra 2021
<i>Úverové prísľuby</i>					
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	15 322	43 762	16 059	38 950
<i>Záruky</i>					
J&T Real Estate Management, a. s.	1	-	-	892	-
Celkom		15 322	43 762	16 951	38 950

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 predstavujú prijaté úverové prísľuby nevyčerpané úverové limity pôžičiek od spriaznenej strany (pozri tiež Poznámku 25) a poskytnuté úverové prísľuby predstavujú nevyčerpané úverové limity pôžičiek a preddavkov spriaznenej strane (pozri tiež Poznámku 16). Nie sú zabezpečené.

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

Transakcie s kľúčovým manažmentom

K 31. decembru 2022 predstavovala odmena kľúčovému manažmentu sumu 8 tisíc EUR (2021: 7 tisíc EUR). K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 neboli kľúčovému manažmentu poskytnuté žiadne pôžičky.

34. Nasledujúce udalosti

Dňa 23. marca 2023 Spoločnosť podpísala Zmluvu o prevode obchodného podielu v spoločnosti Pribinova 19 s.r.o. s tretou osobou, za predaj 100% jej dcérskej spoločnosti Pribinova 19, s.r.o. za počiatočnú cenu vo výške 51 266 tisíc EUR.

Dňa 4. apríla 2023 Skupina nadobudla od tretej strany 100%-ný podiel v spoločnosti Pribinova Y, a.s..

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

**Neauditované poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2022**

35. Skupinové entity

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny %		Vlastnícky podiel		Metóda konsolidácie	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná
Pribinova 19, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná
Bratislavské podhradie, s.r.o.	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	-	Priamy	-	Úplná
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	100	100	Priamy	Priamy	Úplná	Úplná

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