

**JTRE financing 2, s.r.o.**

**PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ SPRÁVA  
I.-VI.2023**

## **OBSAH**

### **I. PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI JTRE financing 2, s.r.o. ZA OBDOBIE I.-VI. 2023:**

Základné údaje o spoločnosti  
História spoločnosti  
Údaje o predmete činnosti  
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období  
Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania  
Informácie Emitenta CP podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve  
Informácie o obchodoch so spriaznenými osobami podľa § 35 ods. 10 Zákona o burze  
Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia  
Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2023  
Informácia o návrhu na vyrovnanie straty  
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja  
Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky  
Štruktúra vlastníkov spoločnosti  
Organizačná zložka v zahraničí  
Spoločenská zodpovednosť a politika rozmanitosti  
Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

### **II. PRÍLOHY:**

Účtovná závierka k 30.06.2023

### ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

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

### HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

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

### ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

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

### ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

#### Štatutárny orgán

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

K 30.06.2023 mal štatutárny orgán Spoločnosti dvoch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľov nie je zo zákona obmedzené.

#### Konatelia

Ing. Peter Remenár  
Heyrovského 7/4638  
Bratislava 841 03

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

## Konanie menom spoločnosti:

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

## Informácie o konsolidovanom celku:

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

Spoločnosť nemala v roku 2023 žiadnych zamestnancov.

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30.06.2023 je zostavená ako priebežná účtovná zvierka podľa § 18 ods. 1 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od **01.01.2023** do **30.06.2023**.

Priebežná účtovná zvierka Spoločnosti nebola overená audítorom.

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

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

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

Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. bola založená v marci 2018 a pôsobí ako emitent na trhu cenných papierov a počas účtovného obdobia I.-VI.2023 pokračovala vo svojej činnosti.

### V roku 2018 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

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

### V roku 2023 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Názov CP:                         | JTREF2 6,5/2028             |
| ISIN:                             | SK4000023206                |
| Menovitá hodnota:                 | 1 000,00 EUR                |
| Počet kusov:                      | 47 000                      |
| Menovitá hodnota spolu:           | 47 000 000                  |
| Úročenie pevnou úrokovou sadzbou: | 6,50%                       |
| Deň vydania dlhopisov:            | 22.06.2023                  |
| Splatnosť dlhopisov:              | 22.06.2028                  |
| Výplata úrokových výnosov:        | Ročne, vždy k 22.06. spätne |

K 30.06.2023 eviduje Spoločnosť v rámci krátkodobých záväzkov - záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 44 781 000 EUR so splatnosťou v roku 2023. V júni zároveň došlo k vydaniu novej emisie dlhopisov JTREF2 6,50/2028 s fixnou úrokovou sadzbou a splatnosťou v roku 2028. Z novej emisie boli k 30.06.2023 vyemitované dlhopisy v menovitej hodnote 12 000 000 EUR. V auguste 2023 došlo k vydaniu zostávajúcich dlhopisov z novej emisie JTREF2 6,50/2028 a celková menovitá hodnota emisie tak dosiahla 47 000 000 EUR.

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

Počas účtovného obdobia I. – VI. 2023 vykonávala Spoločnosť aktivity v oblasti emisie dlhopisov. V sledovanom účtovnom období vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu, v celkovej výške -696 509 EUR. Najväčší vplyv na vykázaný záporný výsledok hospodárenia mali nákladové úroky a ostatné náklady na finančnú činnosť.

#### Hlavné ekonomické ukazovatele

| EUR                                      | 30.06.2023        | 31.12.2022        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Aktíva celkom</b>                     | <b>62 584 188</b> | <b>44 227 422</b> |
| Neobežný majetok                         | 48 756 668        | 34 582 172        |
| Obežný majetok                           | 13 815 292        | 9 625 777         |
| Časové rozlíšenie                        | 12 228            | 19 473            |
| <b>Pasíva celkom</b>                     | <b>62 584 188</b> | <b>44 227 422</b> |
| Základné imanie                          | 5 000             | 5 000             |
| Kapitálové fondy                         | 5 500 00          | 0                 |
| Fondy zo zisku (Rezervný fond)           | 500               | 500               |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov     | -1 458 342        | -303 680          |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie | -696 509          | -1 154 662        |
| Závazky                                  | 59 233 539        | 45 680 264        |
| Časové rozlíšenie                        | 0                 | 0                 |

#### Ukazovatele finančnej situácie

|                     | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------|------------|------------|
| Celková zadlženosť  | 94,65%     | 103,28%    |
| Dlhodobá zadlženosť | 19,17%     | 0,00%      |
| Okamžitá likvidita  | 0,29       | 0,21       |
| Bežná likvidita     | 0,29       | 0,21       |
| Celková likvidita   | 0,29       | 0,21       |

Celková zadlženosť = záväzky / aktíva celkom

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

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

#### Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

|                                    | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Rentabilita celkového kapitálu ROA | 0,52%      | 3,87%      |
| Rentabilita finančných výnosov     | -78,65%    | -17,12%    |
| Rentabilita základného imania      | -13 930%   | -6 074%    |
| Rentabilita vlastného kapitálu ROE | -20,79%    | -          |

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

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

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

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

*Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť vykazuje k 31.12.2022 záporné vlastné imanie*

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

- **Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti**

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

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

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

- **Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená**

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

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

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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

- *Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti* – je definované ako riziko riadnej a včasnej úhrady záväzkov z úverov a pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v rámci skupiny
- *Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov skupiny JTRE Properties* – definované ako závislosť na právnych, finančných, trhových a environmentálnych podmienkach v súvislosti s realizáciou projektov
- *Riziko prevádzkovej závislosti na skupine JTRE Properties* – zdieľanie prevádzkovej, administratívnej a IT štruktúry skupiny JTRE Properties a širšej skupiny JTRE a možné zlyhanie niektorých jej prvkov
- *Riziko stretu záujmov medzi akcionárom emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny akcionárskej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*

Rizikové faktory vzťahujúce sa k ručiteľovi a Skupine JTRE Properties

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

- *trhové riziko* – je definované ako riziko straty vyplývajúce zo zmien trhových cien, úrokových sadzieb a menových kurzov. Za účelom posúdenia trhového rizika a obchodného portfólia využíva Spoločnosť predovšetkým metodiku VaR
- *kreditné riziko* - definované ako riziko straty vyplývajúce zo zlyhania protistrany tým, že nedodrží svoje záväzky podľa podmienok zmluvy. Primárne úverové riziko vzniká najmä vďaka úverom, pôžičkám a poskytnutým finančným zárukám
- *riziko likvidity* - definované ako riziko straty schopnosti dodržať finančné záväzky v dobe, kedy sa stanú platnými a tiež riziko straty schopnosti financovať aktíva
- *operačné riziko* - definované ako riziko straty vplyvom nedostatkov či zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktoru alebo systémov, či riziko straty vplyvom vonkajších skutočností (vrátane rizika informačných technológií, právneho a compliance)
- *strategické riziko* - definované ako riziko straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia alebo nesprávnych podnikateľských rozhodnutí, či ich nesprávnej implementácie

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

- riziko nesplatenia
- riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou
- riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či ručiteľom
- riziko nedostatočnej likvidity dlhopisov
- menové riziko
- riziko inflácie
- riziká vyplývajúce zo zmeny práva
- riziko predčasného splatenia, atď.

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

Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska charakteru vlastníctva, pri existencii jednoduchej vlastnickej štruktúry, nie je prijatie Kódexu o správe a riadení Spoločnosti relevantné. Spoločnosť sa riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <http://www.jtre.sk/node/174>

Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine. Spoločnosť sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.

System vnútornej kontroly a riadenia rizík – Jediným spoločníkom Spoločnosti je JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti.

Vnútrotný kontrolný systém zahŕňa kontrolné mechanizmy vytvorené v rámci Spoločnosti. Zaisťuje, vyhodnocuje a minimalizuje prevádzkové, finančné, právne a iné riziká v Spoločnosti. V rámci vnútrotného kontrolného systému sú stanovené pracovné postupy, rozdelené právomoci a zodpovednosť. V rámci účtovnej jednotky sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti dlhodobého majetku, krátkodobého finančného majetku a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Výsledky vnútornej kontroly sú pravidelne objektívne vyhodnocované. V prípade zistených nezrovnalostí sú stanovené opatrenia k náprave zistených nedostatkov. Finančná kontrola vo vzťahu k procesu účtovného výkazníctva je zabezpečená manažmentom Spoločnosti ako súčasť vnútrotného riadenia pri príprave operácií pred ich schválením, v ich priebehu až po ich realizáciu.

System vnútornej kontroly v Spoločnosti spočíva jednak na interných kontrolných mechanizmoch a aktívnej činnosti výboru pre audit, tak aj na externom audite, ktorý je vykonávaný jedenkrát do roka. Výsledky auditu sú predkladané konateľom a výboru pre audit, ktorí z nich vyvodzujú dôsledky a následné kroky.

Konatelia Spoločnosti sú v rámci vnútornej kontroly zodpovední za:

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

Informácie o činnosti orgánov Spoločnosti

Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvlášťne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemajú. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

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

Počas prvého polroka 2023 bolo prijaté rozhodnutie jediného spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia, ktorým jediný spoločník schválil zriadenie záložného práva na obchodný podiel v prospech J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 18600 Praha8, ČR, v súvislosti s novou emisiou bondov JTREF2 6,50/2028. Očakáva sa, že rozhodnutia jediného spoločníka, ktorým je JTRE PROPERTIES LIMITED, v otázkach prijatia rozhodnutia o schválení auditorskej spoločnosti na rok 2023 a schválenie Individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti za rok 2022 budú uskutočnené v druhom polroku 2023.

Do pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti patrí najmä:

- o schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom

- o schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát
  - o rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy)
  - o rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
  - o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
  - o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov
  - o rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy
  - o rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
  - o rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
  - o rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
  - o ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
  - o rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich
- **Výbor pre audit** sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predstavenstva alebo akcionárov spoločnosti.

Členovia Výboru pre audit:

Ing. Tibor Heringes  
Ing. Mária Cvečková  
Ing. Mária Čemová

Výbor pre audit:

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

- **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.

- **Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny**

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

**INFORMÁCIE O OBCHODOCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI PODĽA  
§ 35 ods. 10 ZÁKONA O BURZE**

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (konečná materská účtovná jednotka).

K 30.6.2023 uskutočnila Spoločnosť nasledovné transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

- Prijaté ručenie za vydané dlhopisy vo výške 58 682 566 EUR
- Závazky z poskytnutých krátkodobých rezerv vo výške 12 221 EUR

K 30.6.2023 uskutočnila Spoločnosť nasledovné transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

- Poskytnuté dlhodobé pôžičky vo výške 48 756 668 EUR
- Výnosové úroky vo výške 806 754 EUR
- Poskytnutý úverový prísľub vo výške 8 546 451



## UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 30. júni 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 30. júnu 2023.

V júli 2023 nastala splatnosť dlhopisov JTREF 4,50/2023, kedy bola Spoločnosť ako emitent povinná vyplatiť menovitú hodnotu majiteľom vydaných dlhopisov. Predmetné dlhopisy boli vyplatené na základe splatenia úverových pohľadávok od spriaznených osôb, ako aj na základe refinancovania novou emisiou dlhopisov.

## INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2023

V roku 2023 sa Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. bude usilovať o zníženie straty a dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie. V nasledujúcom účtovnom období bude Spoločnosť naďalej pôsobiť na trhu cenných papierov prostredníctvom emitovaných dlhopisov.

### NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

K 30.06.2023 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -696 509 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti po skončení účtovného roka na svojom zasadnutí v roku 2024.

### NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v prvom polroku 2023 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani do konca roka 2023 investovať do tejto oblasti.

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

Spoločnosť v roku 2023 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

### ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

*Vlastnícka štruktúra bola k 30.06.2023 nasledovná:*

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

### Kvalifikovaná účasť na základnom imaní Spoločnosti

Kvalifikovanou účasťou je priamy alebo nepriamy podiel na právnickej osobe, ktorý predstavuje 10% alebo viac percent na jej základnom imaní alebo na hlasovacích právach vypočítaných podľa osobitného predpisu alebo podiel, ktorý umožňuje vykonávať významný vplyv na riadenie tejto právnickej osoby. Podľa § 20 ods. 7 písm. c) Zákona o účtovníctve a podľa osobitného predpisu (§ 8 písm. f) zákona 566/2001, Z.z o CP uvádzame nepriamy podiel na Emitentovi (koneční majitelia Emitenta): Ing. Peter Korbačka, Ing. Pavel Pelikán, Ing. Peter Remenár, Mgr. Juraj Kalman, Ing. Mgr. Miroslav Fülöp a Ing. Michal Borguľa majú nepriamy podiel na Spoločnosti JTRE Financing 2, s.r.o.

### ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

## **SPOLOČENSKÁ ZODPOVEDNOSŤ A POLITIKA ROZMANITOSTI**

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

Ciele **politiky rozmanitosti** vyjadrujú odhodlanie Spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav. Spoločnosť sa podľa § 20 ods. 14 zákona č. 431/2022 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov rozhodla neuplatňovať politiku rozmanitosti, nakoľko počet zamestnancov a čistý ročný obrat Spoločnosti nedosiahol zákonom stanovené podmienky. Uplatňovanie politiky rozmanitosti v prípade Spoločnosti, ktorá nemá zamestnancov, s ohľadom na rešpektovanie zásady rovnakých príležitostí a nediskriminácie, nie je relevantné.

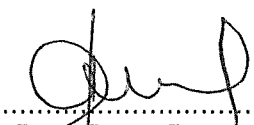
## **VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI**

Priebežná individuálna účtovná závierka Spoločnosti JTRE financing 2, s.r.o., zostavená k 30. júnu 2023, je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

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

Priebežná účtovná závierka Spoločnosti nebola overená audítorom.

V Bratislave dňa 27.09.2023

  
.....  
**Ing. Peter Remenár**  
konateľ  
**JTRE financing 2, s.r.o.**

Úč POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 30.06.2023

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

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

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

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

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

JTRE financing 2, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

10

PSČ

Obec

81102 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

MESTSKÝ SÚD BRATISLAVA III,

ODDIEL: SRO, VLOŽKA Č. 127844/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

18.09.2023

Schválená dňa:

. . 20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



| Označenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie  |                        | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|--|----------------------|------------------------|------------------------|---|
|                |  |                      | 1                      | 2                      |   |
|                |  |                      | Brutto - časť 1        | Netto                  | Netto   |
|                |  |                      | Korekcia - časť 2      |                        |   |
| 4.             | Pestovateľské celky<br>trvalých porastov<br>(025) - /085, 092A/  | 15                   |                        |                        |   |
| 5.             | Základné stádo a<br>ľahné zvieratá<br>(026) - /086, 092A/  | 16                   |                        |                        |   |
| 6.             | Ostatný dlhodobý<br>hmotný majetok<br>(029, 02X, 032) -<br>/089, 08X, 092A/  | 17                   |                        |                        |   |
| 7.             | Obstarávaný<br>dlhodobý hmotný<br>majetok<br>(042) - /094/   | 18                   |                        |                        |   |
| 8.             | Poskytnuté<br>preddavky na<br>dlhodobý hmotný<br>majetok<br>(052) - /095A/   | 19                   |                        |                        |   |
| 9.             | Opravná položka<br>k nadobudnutému<br>majetku<br>(+/- 097) +/- 098   | 20                   |                        |                        |   |
| <b>A.III.</b>  | <b>Dlhodobý finančný<br/>majetok<br/>súčet (r. 22 až<br/>r. 32)</b>  | <b>21</b>            | <b>4 8 7 5 6 6 6 8</b> | <b>4 8 7 5 6 6 6 8</b> | <b>3 4 5 8 2 1 7 2</b>                          |
| A.III.1.       | Podielové cenné<br>papiere a podiely<br>v prepojených<br>účtovných<br>jednotkách (061A,<br>062A, 063A) - /096A/                | 22                   |                        |                        |   |
| 2.             | Podielové cenné<br>papiere a podiely<br>s podielovou účasťou<br>okrem v prepojených<br>účtovných jednotkách<br>(062A) - /096A/ | 23                   |                        |                        |   |
| 3.             | Ostatné<br>realizovateľné cenné<br>papiere a podiely<br>(063A) - /096A/  | 24                   |                        |                        |   |
| 4.             | Pôžičky prepojeným<br>účtovným jednotkám<br>(066A) - /096A/  | 25                   | <b>9 9 5 6 6 8 0</b>   | <b>9 9 5 6 6 8 0</b>   | <b>2 4 7 7 6 3</b>                              |
| 5.             | Pôžičky v rámci<br>podielovej účasti<br>okrem prepojeným<br>účtovným jednotkám<br>(066A) - /096A/                              | 26                   |                        |                        |   |
| 6.             | Ostatné pôžičky<br>(067A) - /096A/   | 27                   |                        |                        |   |
| 7.             | Dlhové cenné<br>papiere a ostatný<br>dlhodobý finančný<br>majetok (065A,<br>069A, 06XA) - /096A/                               | 28                   |                        |                        |   |



| Označenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie                |                 | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|---|----------------------|--------------------------------------|-----------------|---|
|                |   |                      | 1                                    | 2               |   |
|                |   |                      | Brutto - časť 1<br>Korekcia - časť 2 | Netto           |   |
| 8.             | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/ | 29                   | 3 8 7 9 9 9 8 8                      | 3 8 7 9 9 9 8 8 | 3 4 3 3 4 4 0 9                                 |
| 9.             | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)   | 30                   |                                      |                 |   |
| 10.            | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/  | 31                   |                                      |                 |   |
| 11.            | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/  | 32                   |                                      |                 |   |
| B.             | Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71  | 33                   | 1 3 8 1 5 2 9 2                      | 1 3 8 1 5 2 9 2 | 9 6 2 5 7 7 7                                   |
| B.I.           | Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)   | 34                   |                                      |                 |   |
| B.I.1.         | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/   | 35                   |                                      |                 |   |
| 2.             | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/   | 36                   |                                      |                 |   |
| 3.             | Výrobky (123) - /194/   | 37                   |                                      |                 |   |
| 4.             | Zvieratá (124) - /195/  | 38                   |                                      |                 |   |
| 5.             | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/   | 39                   |                                      |                 |   |
| 6.             | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/  | 40                   |                                      |                 |   |
| B.II.          | Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)  | 41                   |                                      |                 |   |
| B.II.1.        | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)  | 42                   |                                      |                 |   |



| Označenie<br>a  | STRANA AKTÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                   | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |         |         |
|-----------------|---|----------------------|-----------------------|-------------------|---|---------|---------|
|                 |   |                      | 1                     | Brutto - časť 1   |   | Netto 2 | Netto 3 |
|                 |   |                      |                       | Korekcia - časť 2 |   |         |         |
| 1.a.            | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/  | 43                   |                       |                   |   |         |         |
| 1.b.            | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 44                   |                       |                   |   |         |         |
| 1.c.            | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/   | 45                   |                       |                   |   |         |         |
| 2.              | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 46                   |                       |                   |   |         |         |
| 3.              | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/   | 47                   |                       |                   |   |         |         |
| 4.              | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/  | 48                   |                       |                   |   |         |         |
| 5.              | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/   | 49                   |                       |                   |   |         |         |
| 6.              | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)   | 50                   |                       |                   |   |         |         |
| 7.              | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/  | 51                   |                       |                   |   |         |         |
| 8.              | Odložená daňová pohľadávka (481A)   | 52                   |                       |                   |   |         |         |
| <b>B.III.</b>   | <b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>   | <b>53</b>            |                       |                   |   |         |         |
| <b>B.III.1.</b> | <b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>   | <b>54</b>            |                       |                   |   |         |         |
| 1.a.            | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/  | 55                   |                       |                   |   |         |         |
| 1.b.            | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56                   |                       |                   |   |         |         |



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





| Označenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                 | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|--|----------------------|-----------------------|-----------------|---|
|                |  |                      | 1                     | 2               |   |
|                |  |                      | Brutto - časť 1       |                 | Netto   |
|                |  |                      | Korekcia - časť 2     |                 |   |
| B.V.           | Finančné účty<br>r. 72 + r. 73   | 71                   | 1 3 8 1 5 2 9 2       | 1 3 8 1 5 2 9 2 |   |
|                |  |                      |                       |                 | 9 6 2 5 7 7 7                                   |
| B.V.1.         | Peniaze<br>(211, 213, 21X)   | 72                   | 4 0 7                 | 4 0 7           |   |
|                |  |                      |                       |                 | 4 0 7   |
| 2.             | Účty v bankách<br>(221A, 22X, +/- 261)   | 73                   | 1 3 8 1 4 8 8 5       | 1 3 8 1 4 8 8 5 |   |
|                |  |                      |                       |                 | 9 6 2 5 3 7 0                                   |
| C.             | Časové rozlíšenie<br>súčet (r. 75 až r. 78)                                      | 74                   | 1 2 2 2 8             | 1 2 2 2 8       |   |
|                |  |                      |                       |                 | 1 9 4 7 3                                       |
| C.1.           | Náklady budúcich<br>období dlhodobé<br>(381A, 382A)                              | 75                   |                       |                 |   |
| 2.             | Náklady budúcich<br>období krátkodobé<br>(381A, 382A)                            | 76                   | 1 2 2 2 8             | 1 2 2 2 8       |   |
|                |  |                      |                       |                 | 1 5 0 1 7                                       |
| 3.             | Príjmy budúcich<br>období dlhodobé<br>(385A)                                     | 77                   |                       |                 |   |
| 4.             | Príjmy budúcich<br>období krátkodobé<br>(385A)                                   | 78                   |                       |                 |   |
|                |  |                      |                       |                 | 4 4 5 6   |
| Označenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                 | Bezprostredne<br>predchádzajúce účtovné obdobie |
|                |  |                      | 4                     |                 | 5   |
|                | <b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b><br>r. 80 + r. 101 + r. 141                 | 79                   | 6 2 5 8 4 1 8 8       |                 | 4 4 2 2 7 4 2 2                                 |
| A.             | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 +<br>r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80                   | 3 3 5 0 6 4 9         |                 | - 1 4 5 2 8 4 2                                 |
| A.I.           | Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)   | 81                   | 5 0 0 0               |                 | 5 0 0 0   |
| A.I.1.         | Základné imanie (411 alebo +/- 491)  | 82                   | 5 0 0 0               |                 | 5 0 0 0   |
| 2.             | Zmena základného imania +/- 419  | 83                   |                       |                 |   |
| 3.             | Pohľadávky za upísané vlastné imanie<br>(-/353)                                  | 84                   |                       |                 |   |
| A.II.          | Emisné ážio (412)  | 85                   |                       |                 |   |
| A.III.         | Ostatné kapitálové fondy (413)   | 86                   | 5 5 0 0 0 0 0         |                 |   |
| A.IV.          | Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89   | 87                   | 5 0 0                 |                 | 5 0 0   |
| A.IV.1.        | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond<br>(417A, 418, 421A, 422)               | 88                   | 5 0 0                 |                 | 5 0 0   |
| 2.             | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné<br>podieľy (417A, 421A)                 | 89                   |                       |                 |   |



| Označenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>5 |
|----------------|---|----------------------|----------------------------|--|
| A.V.           | Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92  | 90                   |                            |  |
| A.V.1.         | Štatutárne fondy (423, 42X)   | 91                   |                            |  |
| 2.             | Ostatné fondy (427, 42X)  | 92                   |                            |  |
| A.VI.          | Oceňovacie rozdiely z precenenia<br>súčet (r. 94 až r. 96)  | 93                   |                            |  |
| A.VI.1.        | Oceňovacie rozdiely z precenenia<br>majetku a záväzkov (+/- 414)  | 94                   |                            |  |
| 2.             | Oceňovacie rozdiely z kapitálových<br>účasí (+/- 415)   | 95                   |                            |  |
| 3.             | Oceňovacie rozdiely z precenenia<br>pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)   | 96                   |                            |  |
| A.VII.         | Výsledok hospodárenia minulých rokov<br>r. 98 + r. 99   | 97                   | - 1 4 5 8 3 4 2            | - 1 1 5 4 6 6 2                                      |
| A.VII.1.       | Nerozdelený zisk minulých rokov (428)   | 98                   |                            |  |
| 2.             | Neuhradená strata minulých rokov (-/429)  | 99                   | - 1 4 5 8 3 4 2            | - 1 1 5 4 6 6 2                                      |
| A.VIII.        | Výsledok hospodárenia za účtovné obdo-<br>bie po zdanení /+/-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86<br>+ r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141) | 100                  | - 6 9 6 5 0 9              | - 3 0 3 6 8 0  |
| B.             | Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122<br>+ r. 136 + r. 139 + r. 140   | 101                  | 5 9 2 3 3 5 3 9            | 4 5 6 8 0 2 6 4                                      |
| B.I.           | Dlhodobé záväzky<br>súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)   | 102                  | 1 2 0 0 0 0 0 0            |  |
| B.I.1.         | Dlhodobé záväzky z obchodného styku<br>súčet (r. 104 až r. 106)   | 103                  |                            |  |
| 1.a.           | Záväzky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám<br>(321A, 475A, 476A)  | 104                  |                            |  |
| 1.b.           | Záväzky z obchodného styku v rámci podielo-<br>vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)                   | 105                  |                            |  |
| 1.c.           | Ostatné záväzky z obchodného styku<br>(321A, 475A, 476A)  | 106                  |                            |  |
| 2.             | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 107                  |                            |  |
| 3.             | Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (471A, 47XA)  | 108                  |                            |  |
| 4.             | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti<br>okrem záväzkov voči prepojeným účtovným<br>jednotkám (471A, 47XA)                                      | 109                  |                            |  |
| 5.             | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)   | 110                  |                            |  |
| 6.             | Dlhodobé prijaté preddavky (475A)   | 111                  |                            |  |
| 7.             | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)  | 112                  |                            |  |
| 8.             | Vydané dlhopisy (473A/-/255A)   | 113                  | 1 2 0 0 0 0 0 0            |  |
| 9.             | Záväzky zo sociálneho fondu (472)   | 114                  |                            |  |
| 10.            | Iné dlhodobé záväzky<br>(336A, 372A, 474A, 47XA)  | 115                  |                            |  |
| 11.            | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií<br>(373A, 377A)  | 116                  |                            |  |
| 12.            | Odložený daňový záväzok (481A)  | 117                  |                            |  |



| Označenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>5 |
|----------------|---|----------------------|----------------------------|--|
| <b>B.II.</b>   | <b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>   | <b>118</b>           |                            |  |
| B.II.1.        | Zákonné rezervy (451A)  | 119                  |                            |  |
| 2.             | Ostatné rezervy (459A, 45XA)  | 120                  |                            |  |
| <b>B.III.</b>  | <b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>  | <b>121</b>           |                            |  |
| <b>B.IV.</b>   | <b>Krátkodobé záväzky<br/>súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>   | <b>122</b>           | <b>5 3 6 3 0 8</b>         | <b>5 7 7 2</b>                                       |
| <b>B.IV.1.</b> | <b>Záväzky z obchodného styku<br/>súčet (r. 124 až r. 126)</b>  | <b>123</b>           | <b>4 8 9 3 0 8</b>         | <b>3 7 8 1</b>                                       |
| 1.a.           | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)  | 124                  |                            |  |
| 1.b.           | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 125                  |                            |  |
| 1.c.           | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)   | 126                  | <b>4 8 9 3 0 8</b>         | <b>3 7 8 1</b>                                       |
| 2.             | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 127                  |                            |  |
| 3.             | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)   | 128                  |                            |  |
| 4.             | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)  | 129                  |                            |  |
| 5.             | Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)  | 130                  |                            |  |
| 6.             | Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)   | 131                  |                            | <b>1 0 8 2</b>                                       |
| 7.             | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)  | 132                  |                            | <b>6 5 5</b>   |
| 8.             | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)  | 133                  | <b>4 7 0 0 0</b>           | <b>2 5 4</b>   |
| 9.             | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)  | 134                  |                            |  |
| 10.            | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)  | 135                  |                            |  |
| <b>B.V.</b>    | <b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>   | <b>136</b>           | <b>1 4 6 6 5</b>           | <b>1 4 6 6 5</b>                                     |
| B.V.1.         | Zákonné rezervy (323A, 451A)  | 137                  |                            |  |
| 2.             | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)   | 138                  | <b>1 4 6 6 5</b>           | <b>1 4 6 6 5</b>                                     |
| <b>B.VI.</b>   | <b>Bežné bankové úvery<br/>(221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>  | <b>139</b>           |                            |  |
| <b>B.VII.</b>  | <b>Krátkodobé finančné výpomoci<br/>(241, 249, 24X, 473A, /-255A)</b>   | <b>140</b>           | <b>4 6 6 8 2 5 6 6</b>     | <b>4 5 6 5 9 8 2 7</b>                               |
| <b>C.</b>      | <b>Časové rozlíšenie<br/>súčet (r. 142 až r. 145)</b>   | <b>141</b>           |                            |  |
| C.1.           | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)   | 142                  |                            |  |
| 2.             | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)   | 143                  |                            |  |
| 3.             | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)  | 144                  |                            |  |
| 4.             | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)  | 145                  |                            |  |



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



| Označenie<br>a | Text<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť                 |  |
|----------------|---|----------------------|----------------------------|--|
|                |   |                      | bežné účtovné obdobie<br>1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>2 |
| *              | Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)                         | 28                   | - 3 5 5 6                  | - 2 9 5 0 4  |
| **             | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44                           | 29                   | 8 8 5 6 1 8                | 1 7 7 3 3 7 9  |
| VIII.          | Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)   | 30                   |                            |  |
| IX.            | Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)   | 31                   |                            |  |
| IX.1.          | Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)                                    | 32                   |                            |  |
| 2.             | Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)     | 33                   |                            |  |
| 3.             | Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)   | 34                   |                            |  |
| X.             | Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)   | 35                   |                            |  |
| X.1.           | Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)                                | 36                   |                            |  |
| 2.             | Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A) | 37                   |                            |  |
| 3.             | Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)   | 38                   |                            |  |
| XI.            | Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)  | 39                   | 8 8 5 6 1 8                | 1 7 7 3 3 7 9  |
| XI.1.          | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)  | 40                   | 8 0 6 7 5 4                | 1 7 5 5 1 0 2  |
| 2.             | Ostatné výnosové úroky (662A)   | 41                   | 7 8 8 6 4                  | 1 8 2 7 7  |
| XII.           | Kurzové zisky (663)   | 42                   |                            |  |
| XIII.          | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)                                  | 43                   |                            |  |
| XIV.           | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)   | 44                   |                            |  |
| **             | Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54                           | 45                   | 1 5 6 3 2 2 0              | 2 0 4 2 8 8 9  |
| K.             | Predané cenné papiere a podiely (561)   | 46                   |                            |  |
| L.             | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)  | 47                   |                            |  |
| M.             | Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)  | 48                   |                            |  |
| N.             | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)   | 49                   | 1 0 2 2 7 3 9              | 2 0 1 5 1 4 5  |
| N.1.           | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)   | 50                   |                            |  |
| 2.             | Ostatné nákladové úroky (562A)  | 51                   | 1 0 2 2 7 3 9              | 2 0 1 5 1 4 5  |
| O.             | Kurzové straty (563)  | 52                   |                            |  |
| P.             | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)                                | 53                   |                            |  |
| Q.             | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)  | 54                   | 5 4 0 4 8 1                | 2 7 7 4 4  |



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

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

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

Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 21. marca 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 20. apríla 2018 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave (do 31. mája 2023 Okresný súd Bratislava I), oddiel: Sro, vložka č.: 127844/B).

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

**2. Údaje o neobmedzenom ručení**

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

**3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, nebola do zostavenia priebežnej účtovnej závierky schválená valným zhromaždením Spoločnosti.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. júnu 2023 je zostavená ako priebežná účtovná závierka podľa § 18 ods. 1 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 30. júna 2023.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencialní investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**5. Informácie o skupine**

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

**6. Počet zamestnancov**

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

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 bola uložená do registra účtovných závierok 25. apríla 2023 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2022. Výročná správa s dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 2. mája 2023.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia                      Ing. Peter Remenár  
    Ing. Pavel Pelikán

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 30. júnu 2023 takáto:

|                         | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|-------------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                         | EUR                       | %          | %                |
| JTRE PROPERTIES LIMITED | 5 000                     | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>            | <b>5 000</b>              | <b>100</b> | <b>100</b>       |

## D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### 1. Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 30. júnu 2023 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že Spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutého úveru, ako aj na základe refinancovania novou emisiou dlhopisov a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Pre posilnenie kreditného postavenia Spoločnosti a obmedzenie prípadných rizík spojených s jeho krízou bol Spoločnosti doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti pre nadchádzajúce obdobie minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Navyše, materská spoločnosť vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

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

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

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

### 3. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

#### Úsudky

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

#### Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

### 4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách, ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely a pôžičky prepojeným účtovným jednotkám.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám: menovitou hodnotou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej,



spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

- Ak sa realizovateľné cenné papiere obchodujú na burze, reálna hodnota je založená na ich kótovanej trhovej cene ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V prípade ak trhovú cenu nie je k dispozícii, reálna hodnota sa vypočíta na základe diskontovaných peňažných tokov. Ak nie je možné ku dňu ocenenia spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, považuje sa za reálnu hodnotu ocenenie obstarávacou cenou.

#### 5. Pohľadávky

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

#### 6. Finančné účty

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

#### 7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

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

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

##### *Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok*

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

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

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

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

#### 9. Záväzky

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

#### 10. Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

#### 11. Vydané dlhopisy

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

#### 12. Odložené dane

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

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

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

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

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

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

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

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

### 14. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

### 15. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

### 16. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

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

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

|   | Mena | Úrok p.a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny                         | Suma istiny             | Suma istiny                          |
|---|------|------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
|   |      |                  |                     | v príslušnej<br>mene<br>k 30.6.2023 | v eurách<br>k 30.6.2023 | v príslušnej<br>mene<br>k 31.12.2022 |
| <b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b> |      |                  |                     |                                     |                         |                                      |
| Pôžička 1                                   | EUR  | 5                | 31.7.2023           | 17 295 537                          | 17 295 537              | 11 810 537                           |
| Pôžička 2                                   | EUR  | 5                | 24.7.2023           | 8 500 000                           | 8 500 000               | 8 500 000                            |
| Pôžička 3                                   | EUR  | 5                | 23.2.2023           | 7 819 332                           | 7 819 332               | 7 819 332                            |
| Pôžička 4                                   | EUR  | 5                | 11.1.2024           | 216 467                             | 216 467                 | 216 467                              |
| Pôžička 5                                   | EUR  | 2                | 23.5.2023           | 9 685 000                           | 9 685 000               | 0                                    |
| <b>SPOLU</b>                                |      |                  |                     | <b>43 516 336</b>                   | <b>43 516 336</b>       | <b>28 346 336</b>                    |

V tabuľke nie sú uvedené pohľadávky z úrokov vo výške 5 240 332 EUR k 30. júnu 2023 (k 31. decembru 2022 vo výške 6 235 836 EUR), ktoré sú splatné v rovnaký dátum ako aj istina poskytnutých úverov. Celková výška dlhodobého finančného majetku k 30. júnu 2023 je 48 756 668 EUR (k 31. decembru 2022: 34 582 172 EUR).

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2023 do 30. júna 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

Splatenie pohľadávky z poskytnutého úveru spoločnosti Pôžička 2 je podriadené splateniu záväzkov dlžníka voči banke z poskytnutého úveru.

## JTRE financing 2, s.r.o.

Prehľad o pohybe neobežného majetku  
30.6.2023

| Názov   | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) |                   |                  |          | Oprávk./Opravné položky |           |          |          | Zostatková cena   |                   |
|---|--|-------------------|------------------|----------|-------------------------|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
|   | 1.1.2023   | Prírastky         | Úbytky           | Presuny  | 1.1.2023                | Prírastky | Úbytky   | Presuny  | 1.1.2023          | 30.6.2023         |
|   | EUR  | EUR               | EUR              | EUR      | EUR                     | EUR       | EUR      | EUR      | EUR               | EUR               |
| Aktivované náklady na vývoj   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Softvér   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Oceniteľné práva  | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Goodwill  | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Pozemky   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Stavby  | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Základné stádo a ťažné zvieratá   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely  | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Pôžičky preporené m účtovným jednotkám  | 247 763  | 9 708 917         | 0                | 0        | 9 956 680               | 0         | 0        | 0        | 247 763           | 9 956 680         |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Ostatné pôžičky   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok  | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 34 334 409   | 6 282 837         | 1 817 258        | 0        | 38 799 988              | 0         | 0        | 0        | 34 334 409        | 38 799 988        |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok  | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                 | 0                | 0        | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0                 | 0                 |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>  | <b>34 582 172</b>                                    | <b>15 991 754</b> | <b>1 817 258</b> | <b>0</b> | <b>48 756 668</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>34 582 172</b> | <b>48 756 668</b> |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>   | <b>34 582 172</b>                                    | <b>15 991 754</b> | <b>1 817 258</b> | <b>0</b> | <b>48 756 668</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>34 582 172</b> | <b>48 756 668</b> |

## JTRE financing 2, s.r.o.

## Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2022

| Názov   | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) |                  |                   |             | Oprávky/Opravné položky |                   |           |          | Zostatková cena |                   |                   |            |          |
|---|--|------------------|-------------------|-------------|-------------------------|-------------------|-----------|----------|-----------------|-------------------|-------------------|------------|----------|
|   | 1.1.2022   | Prírastky        | Úbytky            | Presuny     | 31.12.2022              | 1.1.2022          | Prírastky | Úbytky   | Presuny         | 31.12.2022        | 1.1.2022          | EUR        | EUR      |
| Aktivované náklady na vývoj   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Softvér   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Oceniteľné práva  | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Goodwill  | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>    | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b> |
| Pozemky   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Stavby  | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Pestovateľské celky trvalých porastov   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Základné stádo a ťažné zvieratá   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>    | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b> |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely  | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám   | 44 511 473   | 5 645 332        | 15 634 403        | -34 274 639 | 247 763                 | 44 511 473        | 0         | 0        | 0               | 44 511 473        | 247 763           | 0          | 0        |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Ostatné pôžičky   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok  | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 0  | 59 770           | 0                 | 34 274 639  | 34 334 409              | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 34 334 409 | 0        |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok  | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                | 0                 | 0           | 0                       | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 | 0                 | 0          | 0        |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>  | <b>44 511 473</b>                                    | <b>5 705 102</b> | <b>15 634 403</b> | <b>0</b>    | <b>34 582 172</b>       | <b>44 511 473</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>44 511 473</b> | <b>34 582 172</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>   | <b>44 511 473</b>                                    | <b>5 705 102</b> | <b>15 634 403</b> | <b>0</b>    | <b>34 582 172</b>       | <b>44 511 473</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>44 511 473</b> | <b>34 582 172</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> |

## 2. Finančné účty

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

## 3. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

|   | 30. 6. 2023   | 31. 12. 2022  |
|---|---------------|---------------|
|   | EUR           | EUR           |
| Náklady budúcich období - dlhodobé                | 0             | 0             |
| Náklady budúcich období - krátkodobé              |               |               |
| Poradenské služby                                 | 12 228        | 15 017        |
| <b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b> | <b>12 228</b> | <b>15 017</b> |
| Príjmy budúcich období - dlhodobé                 | 0             | 0             |
| Príjmy budúcich období - krátkodobé               |               |               |
| Ostatné   | 0             | 4 456         |
| <b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>  | <b>0</b>      | <b>4 456</b>  |
| <b>Spolu</b>                                      | <b>12 228</b> | <b>19 473</b> |

## 4. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 30. júnu 2023 je 5 000 EUR (k 31. decembru 2022: 5 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2022 vo výške straty 303 680 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2023. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov: 303 680 EUR

## 5. Rezervy

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

|   | Stav<br>k 1.1.2023 | Tvorba   | Zúčtovanie<br>(použitie) | Zúčtovanie<br>(zrušenie) | Stav<br>k 30.6.2023 |
|---|--------------------|----------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
|   | EUR                | EUR      | EUR                      | EUR                      | EUR                 |
| <b>Dlhodobé rezervy:</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>            |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>      | <b>14 665</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>14 665</b>       |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>       |                    |          |                          |                          |                     |
| Ostatné rezervy                         | 14 665             | 0        | 0                        | 0                        | 14 665              |
|   | <b>14 665</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>14 665</b>       |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b> | <b>14 665</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>14 665</b>       |

**6. Závazky**

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

|                              | 30. 6. 2023<br>EUR    | 31. 12. 2022<br>EUR |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Závazky po lehote splatnosti | 42                    | 0                   |
| Závazky v lehote splatnosti  | <u>536 266</u>        | <u>5 772</u>        |
|                              | <b><u>536 308</u></b> | <b><u>5 772</u></b> |

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. júna 2023 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | Účtovná<br>hodnota       | Menej ako 1<br>rok       | 1 – 5 rokov              | Viac ako 5<br>rokov |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Závazky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Závazky z obchodného styku v rámci<br>podielovej účasti okrem záväzkov voči<br>prepojeným účtovným jednotkám | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku   | 489 308                  | 489 308                  | 0                        | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej<br>účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>účtovným jednotkám            | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Ostatné dlhodobé záväzky   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Dlhodobé prijaté preddavky   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Dlhodobé zmenky na úhradu  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Vydané dlhopisy  | 12 000 000               | 0                        | 12 000 000               | 0                   |
| Krátkodobé finančné výpomoci   | 46 682 566               | 46 682 566               | 0                        | 0                   |
| Iné dlhodobé záväzky   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Závazky voči zamestnancom  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Závazky zo sociálneho poistenia  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie   | 47 000                   | 47 000                   | 0                        | 0                   |
| Závazky z derivátových operácií  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
| Iné záväzky  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                   |
|  | <b><u>59 218 874</u></b> | <b><u>47 218 874</u></b> | <b><u>12 000 000</u></b> | <b><u>0</u></b>     |

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | Účtovná hodnota   | Menej ako 1 rok   | 1 – 5 rokov | Viac ako 5 rokov |
|--|-------------------|-------------------|-------------|------------------|
| Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám  | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Ostatné záväzky z obchodného styku   | 3 781             | 3 781             | 0           | 0                |
| Čistá hodnota zákazky  | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám   | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám            | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Ostatné dlhodobé záväzky   | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Dlhodobé prijaté preddavky   | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Dlhodobé zmenky na úhradu  | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Vydané dlhopisy  | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Krátkodobé finančné výpomoci   | 45 659 827        | 45 659 827        | 0           | 0                |
| Iné dlhodobé záväzky   | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu   | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Záväzky voči zamestnancom  | 1 082             | 1 082             | 0           | 0                |
| Záväzky zo sociálneho poistenia  | 655               | 655               | 0           | 0                |
| Daňové záväzky a dotácie   | 254               | 254               | 0           | 0                |
| Záväzky z derivátových operácií  | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
| Iné záväzky  | 0                 | 0                 | 0           | 0                |
|  | <b>45 665 599</b> | <b>45 665 599</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>         |

## 7. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 44 781 000 EUR so splatnosťou v roku 2023 a vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 12 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2028.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 30. júnu 2023 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá      |        | Emisný kurz | Úrok  | Splatnosť |
|-------------------------|---------------|--------|-------------|-------|-----------|
|                         | hodnota v EUR | Počet  |             |       |           |
| JTREF 4,50/ 2023        | 1 000         | 44 781 | 100%        | 4,50% | 24.7.2023 |
| JTREF2 6,50/ 2028       | 1 000         | 12 000 | 100%        | 6,50% | 22.6.2028 |

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

|                 | 30.6.2023               |  |                    | 31.12.2022              |  |                    |
|-----------------|-------------------------|--|--------------------|-------------------------|--|--------------------|
|                 | Splatnosť               |  |                    | Splatnosť               |  |                    |
|                 | do jedného roka vrátane | od jedného roka do piatich rokov vrátane | viac ako päť rokov | do jedného roka vrátane | od jedného roka do piatich rokov vrátane | viac ako päť rokov |
| a               | b                       | c  | d                  | e                       | f  | g                  |
| Istina          | 44 781 000              | 12 000 000                               | 0                  | 44 781 000              | 0  | 0                  |
| Finančný náklad | 1 901 566               | 0  | 0                  | 878 827                 | 0  | 0                  |
| <b>Spolu</b>    | <b>46 682 566</b>       | <b>12 000 000</b>                        | <b>0</b>           | <b>45 659 827</b>       | <b>0</b>                                 | <b>0</b>           |

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



**F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

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

|   | 30.6.2023          |                 |                      | 31.12.2022         |                 |                      |
|---|--------------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
|   | Základ dane<br>EUR | Daň<br>EUR      | Daň<br>%             | Základ dane<br>EUR | Daň<br>EUR      | Daň<br>%             |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením                 | -681 158           |                 |                      | -301 054           |                 |                      |
| z toho teoretická daň 21 %                          |                    | -143 043        | 21,00 %              |                    | -63 221         | 21,00 %              |
| Daňovo neuznané náklady                             | 219 332            | 46 060          | -6,76 %              | 18 460             | 3 877           | -1,29 %              |
| Odpočítateľné položky                               | -80 116            | -16 824         | 2,47 %               | -39 888            | -8 376          | 2,78 %               |
| Umorenie daňovej straty                             | 0                  | 0               | 0,00 %               | 0                  | 0               | 0,00 %               |
| Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov | 0                  | 0               | 0,00 %               | 0                  | 0               | 0,00 %               |
| Daň vyberaná zrážkou                                | 0                  | 0               | 0,00 %               | 0                  | 0               | 0,00 %               |
|   | <u>-541 942</u>    | <u>-113 807</u> | <u>16,71 %</u>       | <u>-322 482</u>    | <u>-67 720</u>  | <u>22,49 %</u>       |
| <b>Splatná daň</b>                                  |                    | <u><b>0</b></u> | <u><b>0,00 %</b></u> |                    | <u><b>0</b></u> | <u><b>0,00 %</b></u> |
| Odložená daň  |                    | <u>0</u>        | <u>0,00 %</u>        |                    | <u>0</u>        | <u>0,00 %</u>        |
| <b>Celková vykázaná daň</b>                         |                    | <u><b>0</b></u> | <u><b>0,00 %</b></u> |                    | <u><b>0</b></u> | <u><b>0,00 %</b></u> |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

|   | 30.6.2023<br>EUR | 31.12.2022<br>EUR |
|---|------------------|-------------------|
| Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov  | 0                | 0                 |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala | 0                | 0                 |
| Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach   | 0                | 0                 |
| Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka   | 1 012 128        | 470 635           |
| Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov  | 0                | 0                 |

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

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

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                | 30.6.2023      | 31.12.2022       |
|----------------|----------------|------------------|
|                | EUR            | EUR              |
| Výnosové úroky | 885 618        | 1 773 379        |
| <b>Spolu</b>   | <b>885 618</b> | <b>1 773 379</b> |

**2. Náklady na poskytnuté služby**

|                                 | 30.6.2023    | 31.12.2022    |
|---------------------------------|--------------|---------------|
|                                 | EUR          | EUR           |
| Právne a ekonomické poradenstvo | 3 000        | 9 911         |
| Audit a poradenstvo             | 66           | 4 344         |
| Ostatné poradenstvo             | 0            | 15 044        |
| Náklady na inzerciu, reklamu    | 96           | 192           |
| Iné                             | 394          | 13            |
| <b>Spolu</b>                    | <b>3 556</b> | <b>29 504</b> |

**3. Osobné náklady**

|                                   | 30.6.2023 | 31.12.2022   |
|-----------------------------------|-----------|--------------|
|                                   | EUR       | EUR          |
| Odmeny členom orgánov spoločnosti | 0         | 1 500        |
| Sociálne poistenie                | 0         | 491          |
| <b>Spolu</b>                      | <b>0</b>  | <b>1 991</b> |

**4. Finančné náklady**

|                          | 30.6.2023        | 31.12.2022       |
|--------------------------|------------------|------------------|
|                          | EUR              | EUR              |
| Nákladové úroky          | 1 022 739        | 2 015 145        |
| Bankové poplatky         | 201              | 1                |
| Ostatné finančné náklady | 540 280          | 27 743           |
| <b>Spolu</b>             | <b>1 563 220</b> | <b>2 042 889</b> |

**5. Náklady za audit a poradenstvo**

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

|  | 30.6.2023 | 31.12.2022   |
|--|-----------|--------------|
|  | EUR       | EUR          |
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou | 66        | 4 344        |
| Iné uisťovacie služby  | 0         | 0            |
| <b>Spolu</b>   | <b>66</b> | <b>4 344</b> |

## 6. Čistý obrat

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

| <u>Krajina</u>             | <u>Výnosy</u>  | <u>30.6.2023</u><br>EUR | <u>31.12.2022</u><br>EUR |
|----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Slovenská republika</b> | Výnosové úroky | 210 754                 | 1 207 134                |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>210 754</b>          | <b>1 207 134</b>         |
| <b>Holandsko</b>           | Výnosové úroky | 596 000                 | 547 968                  |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>596 000</b>          | <b>547 968</b>           |
| <b>Spolu</b>               | Výnosové úroky | <b>806 754</b>          | <b>1 755 102</b>         |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>806 754</b>          | <b>1 755 102</b>         |

## H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienené záväzky

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

- Spoločnosť poskytla ručenie vlastníkom dlhopisov v sume 58 682 566 EUR (k 31. decembru 2022: 45 659 827 EUR) a zároveň prijala ručenie za vydané dlhopisy od materskej spoločnosti v rovnakej sume.

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

### 2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutých pôžičiek v celkovej výške 8 546 451 EUR (k 31. decembru 2022: 24 701 192 EUR).

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

Po 30. júni 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 30. júnu 2023.

## J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZENENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (konečná materská účtovná jednotka).

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

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

|                            | 30. 6. 2023   | 31. 12. 2022  |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | EUR           | EUR           |
| Závazky z obchodného styku | 0             | 0             |
| Ostatné krátkodobé rezervy | 12 221        | 12 221        |
| <b>Závazky spolu</b>       | <b>12 221</b> | <b>12 221</b> |

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

|                                    | 30.6.2023  | 31.12.2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
|                                    | EUR        | EUR        |
| Prijaté ručenie za vydané dlhopisy | 58 682 566 | 45 659 827 |

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

|                     | 30.6.2023      | 31.12.2022       |
|---------------------|----------------|------------------|
|                     | EUR            | EUR              |
| Výnosové úroky      | 806 754        | 1 755 102        |
| <b>Výnosy spolu</b> | <b>806 754</b> | <b>1 755 102</b> |

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

|                                      | 30. 6. 2023       | 31. 12. 2022      |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | EUR               | EUR               |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky - istina | 43 516 336        | 28 346 336        |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky - úroky  | 5 240 332         | 6 235 836         |
| <b>Majetok spolu</b>                 | <b>48 756 668</b> | <b>34 582 172</b> |

|                            | 30.6.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------|-----------|------------|
|                            | EUR       | EUR        |
| Poskytnutý úverový príslub | 8 546 451 | 24 701 192 |

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

Odmeny členov orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 0 EUR (v roku 2022: 1 500 EUR).

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

**L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

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

|  | Stav k<br>1.1.2023<br>EUR | Prírastky<br>EUR | Úbytky<br>EUR | Presuny<br>EUR  | Stav k<br>30.6.2023<br>EUR |
|--|---------------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>   | <b>5 000</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>5 000</b>               |
| Základné imanie  | 5 000                     | 0                | 0             | 0               | 5 000                      |
| Zmena základného imania  | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| <b>Emisné ážio</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>                   |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>                   |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>500</b>                | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>500</b>                 |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 500                       | 0                | 0             | 0               | 500                        |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>5 500 000</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>5 500 000</b>           |
| Štatutárne fondy   | 0                         | 5 500 000        | 0             | 0               | 5 500 000                  |
| Ostatné fondy zo zisku   | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>                   |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-1 154 662</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>-303 680</b> | <b>-1 458 342</b>          |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                          |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -1 154 662                | 0                | 0             | -303 680        | -1 458 342                 |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-303 680</b>           | <b>-696 509</b>  | <b>0</b>      | <b>303 680</b>  | <b>-696 509</b>            |
| <b>Spolu</b>   | <b>-1 452 842</b>         | <b>4 803 491</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>3 350 649</b>           |

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaný peňažný vklad spoločníka vo výške 5 500 000 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia z 2. mája 2023, ktorý bol vysporiadaný 2. mája 2023 a ktorý nezvyšoval základné imanie.

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

|  | Stav k<br>1.1.2022<br>EUR | Prírastky<br>EUR | Úbytky<br>EUR | Presuny<br>EUR | Stav k<br>31.12.2022<br>EUR |
|--|---------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>   | <b>5 000</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>5 000</b>                |
| Základné imanie  | 5 000                     | 0                | 0             | 0              | 5 000                       |
| Zmena základného imania  | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Emisné ážio</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>500</b>                | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>500</b>                  |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 500                       | 0                | 0             | 0              | 500                         |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-1 077 641</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>-77 021</b> | <b>-1 154 662</b>           |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -1 077 641                | 0                | 0             | -77 021        | -1 154 662                  |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-77 021</b>            | <b>-303 680</b>  | <b>0</b>      | <b>77 021</b>  | <b>-303 680</b>             |
| <b>Spolu</b>   | <b>-1 149 162</b>         | <b>-303 680</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>-1 452 842</b>           |

**M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 30. JÚNU 2023**

|  | 30.6.2023<br>EUR   | 31.12.2022<br>EUR |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                        |                    |                   |
| Peňažné toky z prevádzky   | -10 712            | -64 834           |
| Zaplatené úroky  | 0                  | -2 015 145        |
| Prijaté úroky  | 1 885 578          | 1 465 224         |
| Zaplatená daň z príjmov  | -15 351            | -2 626            |
| Vyplatené dividendy  | 0                  | 0                 |
| Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo              | 1 859 515          | -617 381          |
| Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu                | 0                  | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                  | <b>1 859 515</b>   | <b>-617 381</b>   |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                         |                    |                   |
| Nákup dlhodobého majetku   | 0                  | 0                 |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                | 0                  | 0                 |
| Poskytnuté pôžičky   | -15 185 000        | -3 950 000        |
| Splátky poskytnutých pôžičiek                                      | 15 000             | 14 183 000        |
| Prijaté dividendy  | 0                  | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                   | <b>-15 170 000</b> | <b>10 233 000</b> |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                           |                    |                   |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania                               | 0                  | 0                 |
| Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov             | 5 500 000          | 0                 |
| Príjmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej        | 12 000 000         | 0                 |
| Predaj dlhopisov   | 0                  | 0                 |
| Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov                             | 0                  | 0                 |
| Splátky prijatých úverov   | 0                  | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                     | <b>17 500 000</b>  | <b>0</b>          |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov | 4 189 515          | 9 615 619         |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka         | 9 625 777          | 10 158            |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>     | <b>13 815 292</b>  | <b>9 625 777</b>  |

**Peňažné toky z prevádzky**

|   | <u>30.6.2023</u>             | <u>31.12.2022</u>            |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | EUR                          | EUR                          |
| <b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>     | <b>-681 158</b>              | <b>-301 054</b>              |
| Úpravy o nepeňažné operácie:  |                              |                              |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku   | 0                            | 0                            |
| Opravná položka k pohľadávkam   | 0                            | 0                            |
| Opravná položka k zásobám   | 0                            | 0                            |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku   | 0                            | 0                            |
| Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku   | 0                            | 0                            |
| Nákladové úroky   | 1 022 739                    | 2 015 145                    |
| Výnosové úroky  | -885 618                     | -1 773 379                   |
| Rezervy   | 0                            | 379                          |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku  | 0                            | 0                            |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku  | 0                            | 0                            |
| Iné nepeňažné operácie  | 0                            | 0                            |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu  | <u>-544 037</u>              | <u>-58 909</u>               |
| Zmena pracovného kapitálu:  |                              |                              |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív) | 2 789                        | 0                            |
| Úbytok (prírastok) zásob  | 0                            | 0                            |
| Prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)  | <u>530 536</u>               | <u>-5 925</u>                |
| <b>Peňažné toky z prevádzky</b>   | <b><u><u>-10 712</u></u></b> | <b><u><u>-64 834</u></u></b> |

**Peňažné prostriedky**

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

**Peňažné ekvivalenty**

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