

Spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED

**Správa a konsolidovaná účtovná závierka
31. decembra 2020**

JTRE PROPERTIES LIMITED

Správa a konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020

OBSAH	Strana
Úradníci a odborní poradcovia	1
Správa o riadení	2-3
Správa nezávislého audítora	4-7
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	8
Konsolidovaný výkaz komplexného účtovného výsledku	9
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	10-11
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	12
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	13-14
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	15-76

JTRE PROPERTIES LIMITED

Úradníci a odborní poradcovia

Správna rada:	Korrina Ilona Revesz Tziovana Tziovani (vymenovaná 2. decembra 2019)
Tajomník:	NOMINEES LTD.
Nezávislí audítori:	KPMG Limited Autorizovaní účtovníci 14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
Sídlo spoločnosti:	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1 st poschodie, byt/kancelária 12 1061, Nikózia, Cyprus
Bankové služby:	BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky Dvořákovo nábrežie 8 Bratislava 811 02
Právnik:	H.Nominees Ltd, Michalis Hadjinestoros
Registračné číslo:	HE 228864

JTRE PROPERTIES LIMITED

SPRÁVA O VEDENÍ SPOLOČNOSTI

Predstavenstvo spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED (ďalej ako „Spoločnosť“) predkladá členom svoju výročnú správu spolu s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, „Skupina“) za rok končiaci sa 31. decembra 2020.

ZALOŽENIE SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená na Cypre 13. mája 2008 pod názvom Rangali Investment Limited ako spoločnosť s ručením obmedzeným podľa ustanovení cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113.

ZMENA NÁZVU SPOLOČNOSTI

Názov spoločnosti bol zmenený na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED dňa 8. decembra 2017. Dňa 6. marca 2018 bol názov spoločnosti opäť zmenený na VEALIO LIMITED a dňa 6. marca 2019 na JTRE PROPERTIES LIMITED.

ZMENY V ŠTRUKTÚRE SKUPINY

V aktuálnom roku došlo k jednej zmene v štruktúre skupiny. Dňa 22. decembra 2020 bola nadobudnutá 100 % majetková účasť v prepojenej spoločnosti Klingerka, s. r. o., registrovanej v Slovenskej republike.

HLAVNÉ ČINNOSTI A CHARAKTER OPERÁCIÍ SKUPINY

Hlavnými činnosťami skupiny, ktoré sa oproti minulému roku nezmenili, sú výstavba nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a prevádzka a správa hotelov. Portfólio budov je zamerané na kancelársky a maloobchodný segment.

Hlavné projekty skupiny v oblasti realít

Pribinova 19

Pribinova 19 je moderná kancelárska budova so všetkým vybavením, ktoré dnešné firmy v Bratislave očakávajú. Technické špecifikácie efektívne a štýlovo spĺňajú moderné požiadavky. Projekt je dokončený a ponúka úžitkovú plochu 28 000 m².

Landererova 12

Landererova 12 je projekt s výnimočnou viditeľnosťou, ktorý susedí s významným polyfunkčným komplexom Eurovea. Bol navrhnutý s cieľom uprednostniť užívateľský komfort a pohodlie a zároveň maximalizovať využitie priestoru s úžitkovou plochou 24 400 m².

Klingerka

Klingerka je architektonicky výnimočný projekt, ktorý na 35 poschodiach predstaví skutočne moderné bývanie, ako aj 11 600 m² kancelárskych priestorov s certifikátom BREEAM EXCELLENT. Súčasťou tohto komplexu bude 600 parkovacích miest a 4 000 m² relaxačného parku v Bratislave. Projekt je v súčasnosti vo fáze vývoja.

Zuckerman del

Zuckerman del je ikonický polyfunkčný projekt, ktorý odráža vzrušujúcu zmes kultúry, stravovania, nakupovania a rekreácie na nábreží rieky. Z tohto projektu sa naskytá nádherný výhľad na Dunaj a ponúka kancelárske priestory triedy A, maloobchodné predajne a byty. Spoločnosť vlastnila tento projekt k 31. decembru 2020 a vykázala ho ako skupinu na vyradenie držaní na predaj (pozri poznámku 24), v apríli 2021 bol predaný (pozri tiež poznámku 35).

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2020 sú uvedené na strane 8 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci na akcionárov Skupiny predstavoval 13 994 tis. eur (2019: 25 197 tis. eur).

PRESKÚMANIE VÝVOJA, POSTAVENIA A VÝKONNOSTI ČINNOSTÍ SKUPINY

Súčasná finančná situácia uvedená v konsolidovanej účtovnej závierke sa považuje za uspokojivú.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Správa o hospodárení (pokračovanie)

Skupina mala k 31. decembru 2020 celkové vlastné imanie vo výške 73 523 tis. eur (2019: 58 712 tis. eur) a čistý zisk vo výške 13 994 tis. eur za rok končiaci sa 31. decembra 2020 (2019: čistý zisk 25 197 tis. eur). Skupina si nie je vedomá nepriaznivých trendov, požiadaviek, záväzkov alebo udalostí, ktoré by mohli mať významný vplyv na vyhliadky Skupiny v prebiehajúcom účtovnom roku. Skupina sústreďuje svoje aktivity na slovenský realitný trh. Dcérske spoločnosti pôsobia najmä na trhu rezidenčných, administratívnych a polyfunkčných budov, konkrétne v oblasti Bratislavy s rozšírením o hotelový biznis v roku 2018.

VÝNOSY

Výnosy skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2020 predstavovali 17 768 tisíc EUR (2019: 19 780 tisíc EUR).

DIVIDENDY

Predstavenstvo neodporúča vyplatenie dividend.

HLAVNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Hlavné riziká a neistoty, ktorým skupina čelí, a opatrenia prijaté na riadenie týchto rizík sú opísané v poznámke 33 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

BUDÚCI VÝVOJ

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

VÝSKUMNÉ A VÝVOJOVÉ ČINNOSTI

Skupina v bežnom ani v predchádzajúcich rokoch nevykonávala žiadne výskumné a vývojové činnosti.

AKCIOVÝ KAPITÁL

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 schválený, vydaný a plne splatený akciový kapitál pozostáva z 1 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR každá.

POBOČKY

V prebiehajúcom roku a v predchádzajúcich rokoch skupina neprevádzkovala žiadne pobočky.

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2020 a k dátumu tejto správy sú uvedení na strane 1. V súlade so stanovami Spoločnosti všetci riaditelia, ktorí sú v súčasnosti členmi predstavenstva, naďalej vykonávajú svoje funkcie. V rozdelení zodpovednosti a odmeňovaní členov predstavenstva nedošlo k žiadnym významným zmenám.

UDALOSTI PO VYKAZOVANOM OBDOBÍ

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

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Spriaznené osoby sú uvedené v poznámke 34 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

NEZÁVISLÍ AUDÍTORI

Nezávislí audítori spoločnosti, spoločnosť KPMG Limited, vyjadrili ochotu pokračovať vo svojej funkcii a na nadchádzajúcom výročnom valnom zhromaždení bude predložené uznesenie, ktorým bude predstavenstvo spoločnosti poverené stanoviť ich odmenu.

Na príkaz správnej rady,

D.H. Nominees Limited

Tajomník

Nikózia, 29. novembra 2021



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

4

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
TO THE MEMBERS OF
JTRE PROPERTIES LIMITED

Report on the audit of the consolidated financial statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of JTRE Properties Limited (the "Company") and its subsidiaries (the "Group"), which are presented on pages 8 to 76 and comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2020, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS-EU") and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, as amended from time to time (the "Companies Law, Cap. 113").

Limasol
P.O. Box 50161, 2501
T: +357 25 855000
F: +357 25 353842

Paphos
P.O. Box 60268, 8101
T: +357 26 043850
F: +357 26 043502

Pala Chrysochoi
P.O. Box 68014, 8330
T: +357 26 322058
F: +357 26 322722

Larnaca
P.O. Box 40075, 6330
T: +357 24 280000
F: +357 24 200200

Paralimni / Ayia Napa
P.O. Box 32250, 5311
T: +357 23 820000
F: +357 23 820004

KPMG Limited, a private company limited by shares registered in Cyprus under registration number HE 132872 with its registered office at 14, Esperidon Street, 1087, Nicosia, Cyprus.

***Basis for opinion***

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

Other information

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

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

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

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

Responsibilities of the Board of Directors for the consolidated financial statements

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

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

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



Auditors' responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

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

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

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

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



Report on other legal requirements

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

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

Other Matter

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marios G. Gregoriades', is written over a horizontal line.

Marios G. Gregoriades, CPA
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of

KPMG Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors
14 Esperidon Street
1087 Nicosia
Cyprus

2 December 2021

Správa nezávislého audítora

KPMG

KPMG Limited
Autorizovaní účtovníci
J 4 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
P.O. Box 21121, 1502 Nikózia, Cyprus
T: +357 22 209000, F: +357 22 678200

SPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDÍTOROV
ČLENOM
SPOLOČNOSTI JTRE PROPERTIES LIMITED

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti JTRE Properties Limited („Spoločnosť“ a jej dcérskych spoločností („Skupina“), ktorá je uvedená na stranách 8 až 76 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020, konsolidovaný výkaz ziskov a strát a iného komplexného výsledku, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke, vrátane súhrnu významných účtovných postupov.

Podľa nášho názoru priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2020, ako aj jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou (ďalej len „IFRS-EÚ“) a požiadavkami cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kap. 113 v znení neskorších zmien a doplnení („zákon o obchodných spoločnostiach, kap. 113“).

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

Limasol
PO BOX 50161, 3601
T: +357 25 869000
F: +357 25 363842

Larnaca
PO BOX 40075, 6300
T: +357 24 200000
F: +357 24 200200

Paphos
PO BOX 60288, 8101
T: +357 26 943050
F: +357 26 943062

Paralimni/Ayia Napa
PO BOX 33200, 5311
T: +357 23 820080
F: +357 23 820084

Polis Chrysochous
PO BOX 66014, 8330
T: +357 26 322098
F: +357 26 322722

Podklad pre stanovisko

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi („ISA“). Naše povinnosti vyplývajúce z týchto štandardov sú bližšie opísané v časti „Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky“ našej správy. Sme nezávislí od Skupiny v súlade s Medzinárodným etickým kódexom (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti) pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov (ďalej len „Kódex IESBA“) spolu s etickými požiadavkami, ktoré sú relevantné pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky na Cypre, a ostatné etické povinnosti sme splnili v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a primerané na to, aby poskytli základ pre naše stanovisko.

Ostatné informácie

Za ostatné informácie zodpovedá predstavenstvo. Ostatné informácie zahŕňajú správu vedenia, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku a výrok nášho audítora k nej.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie a nevyjadrujeme k nim žiadnu formu uistenia, okrem tých, ktoré vyžaduje zákon o obchodných spoločnostiach, kap. 113.

V súvislosti s naším auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou povinnosťou oboznámiť sa s ostatnými informáciami a zvážiť pritom, či ostatné informácie nie sú vo významnom nesúlade s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či sa inak nezdajú byť významne skreslené. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že došlo k významnému skresleniu týchto ostatných informácií, sme povinní túto skutočnosť oznámiť.

Pokiaľ ide o správu o výsledkoch hospodárenia, naša správa v tejto súvislosti je predpísaná v časti „Správa o ostatných právnych požiadavkách“.

Zodpovednosť predstavenstva za konsolidovanú účtovnú závierku

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade s IFRS-EÚ a požiadavkami zákona o obchodných spoločnostiach, kap. 113, a za takú vnútropodnikovú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, prípadne za zverejnenie záležitostí týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti, pokiaľ neexistuje zámer Skupinu buď zlikvidovať, alebo ukončiť jej činnosť, alebo pokiaľ neexistuje iná reálna alternatíva, ako tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva skupiny.

KPMG

Zodpovednosť audítorov za audit konsolidovaných finančných výkazov

Naším cieľom je získať primeranú istotu, že konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje naše stanovisko. Primeraná istota predstavuje vysokú úroveň istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s ISA vždy odhalí významnú nesprávnosť, ak existuje. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s ISA uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме odborný skepticizmus počas celého auditu. Taktiež:

- identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy zodpovedajúce týmto rizikám a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti vyplývajúcej z podvodu je vyššie ako v prípade nesprávnosti vyplývajúcej z chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, skreslenie alebo prekonanie vnútornej kontroly.
- získavame poznatky o vnútornej kontrole relevantné pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie na účely vyjadrenia názoru na účinnosť vnútornej kontroly skupiny.
- vyhodnocujeme vhodnosť použitých účtovných postupov a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich zverejnení, ktoré vykonalo predstavenstvo.
- Na základe získaných audítorských dôkazov sme dospeli k záveru o vhodnosti použitia účtovnej metódy nepretržitého pokračovania v činnosti zo strany predstavenstva a o tom, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, sme povinní v našej správe audítora upozorniť na súvisiace zverejnenia v konsolidovanej účtovnej závierke, alebo ak sú tieto zverejnenia nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu našej audítorskej správy. Budúce udalosti alebo podmienky však môžu spôsobiť, že skupina prestane pokračovať v činnosti.
- hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií a to, či konsolidovaná účtovná závierka zobrazuje príslušné transakcie a udalosti tak, aby poskytovala verný a pravdivý obraz.
- získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy týkajúce sa finančných informácií o účtovných jednotkách alebo podnikateľských činnostiach Skupiny, aby sme mohli vyjadriť názor na konsolidovanú účtovnú závierku. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu skupiny. Za náš audítorský názor sme naďalej zodpovední výlučne my.

S predstavenstvom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré sme zistili počas auditu.

Správa o ďalších právnych požiadavkách

V súlade s ďalšími požiadavkami zákona o audítoroch z roku 2017, L.53(1)/2017, v znení neskorších zmien a doplnení (ďalej len „zákon L.53(1)/2017“), a na základe práce vykonanej v priebehu nášho auditu uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru bola správa o hospodárení, za ktorej vypracovanie zodpovedá predstavenstvo, vypracovaná v súlade s požiadavkami zákona o obchodných spoločnostiach, kap. 113, a uvedené informácie sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.
- Na základe poznatkov a vedomostí o činnosti a prostredí skupiny, ktoré sme získali počas auditu, sme v správe o hospodárení nezistili významné nesprávnosti.

Iné skutočnosti

Táto správa vrátane stanoviska bola vypracovaná len pre členov spoločnosti ako orgánu v súlade s článkom 69 zákona L.53(1)/2017 a na žiadny iný účel. Poskytnutím tohto stanoviska neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za akýkoľvek iný účel alebo voči akejkoľvek inej osobe, ktorej sa táto správa môže dostať do rúk.

(nečitateľný podpis)

Marios G. Gregoriades, Certifikovaný účtovník

Certifikovaný účtovník a registrovaný audítor

V mene a za

Spoločnosť KPMG Limited

Certifikovaní účtovníci a registrovaní audítori

14 Esperidon Street

1087 Nikózia

Cyprus

2. december 2021

JTRE PROPERTIES LIMITED
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2020	2019
Príjmy z prenájmu investičného majetku		10,213	9,622
Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie		5,670	1,411
Ostatné príjmy		1,885	8,747
Prevádzkové príjmy spolu	6	17,768	19,780
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	3,16	15,097	30,024
Ostatné prevádzkové príjmy		1,135	100
Prevádzkové príjmy spolu		34,000	49,904
Náklady na predané nehnuteľnosti na obchodovanie	7	(5,389)	(1,181)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	8	(1,718)	(2,058)
Personálne výdavky	9	(1,338)	(2,237)
Odpisy a amortizácia	14,15	(587)	(585)
Straty zo zníženia hodnoty	15,18	(136)	(6)
Ostatné prevádzkové náklady	10	(2,239)	(4,823)
Celkové prevádzkové náklady		(11,407)	(10,890)
Prevádzkový zisk		22,593	39,014
Finančné príjmy	11	655	536
Finančné náklady	12	(5,018)	(6,558)
Čisté finančné náklady		(4,363)	(6,022)
Zisk pred zdanením		18,230	32,992
Náklady na daň z príjmu	13	(4,236)	(7,795)
Čistý zisk za rok		13,994	25,197

Poznámky uvedené na stranách 15 až 76 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku za rok končiaci sa 31. decembra 2020**

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Čistý zisk za rok	13,994	25,197
Ostatný súhrnný zisk za rok, po odpočítaní dane z príjmov	-	-
Celkový súhrnný zisk za rok	13,994	25,197

Poznámky uvedené na stranách 15 až 76 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Aktíva			
Nehmotný majetok	14	15	14
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	15	24,146	24,867
Investície do nehnuteľností	3,16	180,034	204,407
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	18	887	2,584
Úvery a preddavky	17	17,453	18,298
Preddavky a ostatné aktíva	22	-	38
Odložené daňové pohľadávky	23	78	14
Dlhodobý majetok spolu		222,613	250,222
Zásoby	20	339	4,198
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	18	1,820	2,699
Úvery a preddavky	17	3,399	216
Finančné nástroje	19	1,200	1,200
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	21	8,475	16,736
Preddavky a ostatné aktíva	22	551	1,065
Pohľadávky z bežnej dane z príjmu		-	454
Majetok určený na predaj	24	72,463	-
Obežný majetok spolu		88,247	26,568
Aktíva spolu		310,860	276,790
Vlastné imanie			
Základné imanie		1	1
Rezervy		17,625	16,807
Nerozdelený zisk		55,897	41,904
Vlastné imanie spolu	25	73,523	58,712
Záväzky			
Úvery a pôžičky	26	128,078	176,205
Záväzky z obchodného styku	27	1,991	2,078
Rezervy		68	160
Ostatné záväzky	28	673	2,164
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	29	332	291
Odložené daňové záväzky	23	15,335	16,374
Dlhodobé záväzky spolu		146,477	197,272

JTRE PROPERTIES LIMITED**Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020 (pokračovanie)**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Závázky			
Úvery a pôžičky	26	42,104	15,559
Závázky z obchodného styku	27	3,944	2,579
Rezervy		68	23
Bežná daňová povinnosť		450	438
Ostatné závázky	28	85	267
Výnosy budúcich období a ostatné závázky	29	1,222	1,940
Závázky držané na predaj	24	42,987	-
Krátkodobé závázky spolu		90,860	20,806
Závázky spolu		237,337	218,078
Vlastné imanie a závázky spolu		310,860	276,790

Konsolidovanú účtovnú závierku schválila na vydanie správna rada 29. novembra 2021.

Korrina Ilona Revesz, riaditeľka
riaditeľka

Tziovana Tziovani,

Poznámky uvedené na stranách 15 až 76 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2020
V tisícoch EUR

	Poznámka	Vlastné imanie	Zákonný rezervný fond	Kapitálová rezerva	Nerozdelený zisk	Celkom
1. januára 2019		1	373	16,433	16,708	33,515
Komplexný účtovný výsledok						
Čistý zisk za rok		-	-	-	25,197	25,197
Celkový komplexný účtovný výsledok za rok		-	-	-	25,197	25,197
Transakcie s vlastníkami zaznamenané priamo vo vlastnom imaní						
Prevod do zákonného rezervného fondu		-	1	-	(1)	-
Celkový počet transakcií s vlastníkami		-	1	-	(1)	-
Zostatok k 31. decembru 2019/1. januáru 2020		1	374	16,433	41,904	58,712
Čistý zisk za rok		-	-	-	13,994	13,994
Celkový komplexný účtovný výsledok za rok		-	-	-	13,994	13,994
Transakcie s vlastníkami zaznamenané priamo vo vlastnom imaní						
Účinok nadobudnutia pod spoločnou kontrolou	5	-	-	817	-	817
Prevod do zákonného rezervného fondu		-	1	-	(1)	-
Celkový počet transakcií s vlastníkami		-	1	817	(1)	817
Zostatok k 31. decembru 2020		1	375	17,250	55,897	73,523

Poznámky uvedené na stranách 15 až 76 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE PROPERTIES LIMITED
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkových činností			
Zisk za rok pred zdanením		18,230	32,992
Úpravy pre:			
Strata z finančných nástrojov	12	182	890
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	3,16	(15,097)	(30,024)
Straty zo zníženia hodnoty		136	6
Odpisy a amortizácia	14,15	587	585
Čisté úrokové náklady	11,12	4,181	5,132
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu		8,219	9,581
Zmena stavu rezerv		(47)	18
Zmena stavu zásob		4,135	398
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		934	1,755
Zmena stavu preddavkov a ostatných aktív		349	8,090
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		(1,274)	(4,936)
Zmena výnosov budúcich období a ostatných záväzkov		1,071	541
Nadobudnutie investícií do nehnuteľností	16	(2,176)	(3,578)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		11,211	11,869
Zaplatené/(priaté) dane z príjmov		(3)	231
Peňažné toky z prevádzkových činností		11,208	12,100
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Obstaranie nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotného majetku	14,15	(68)	(201)
Akvízie dcérskych spoločností, čisté kladné peňažné toky	5	40	-
Výnosy z predaja nehnuteľností, strojov a zariadení		3	-
Odlev hotovosti z čerpania poskytnutých pôžičiek		(3,739)	(6,100)
Príjmy peňažných prostriedkov zo splácania poskytnutých úverov		2,055	25
Peňažné toky použité na investičnú činnosť		(1,709)	(6,276)
Peňažné toky z finančných činností			
Výnosy z pôžičiek	26	2,751	44,527
Splácanie pôžičiek	26	(7,529)	(44,364)
Výplata dlhopisov	26	-	(3)
Lízingové splátky	26	(68)	(64)
Vyplatené úroky	26	(4,528)	(4,770)
Peňažné toky použité na finančné činnosti		(9,374)	(4,674)
Čistý nárast peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov			
		125	1,150
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		16,736	15,586
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		16,861	16,736

JTRE PROPERTIES LIMITED**Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2020 (pokračovanie)**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	21	8,475	16,736
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahrnuté v skupine na predaj	24	8,386	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		16,861	16,736

Poznámky uvedené na stranách 15 až 76 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Založenie spoločnosti a hlavné činnosti.....	20
2. Základ pre prípravu a významné účtovné zásady	20
3. Kritické účtovné odhady a predpoklady	39
4. Prevádzkové segmenty.....	45
5. Akvizícia dcérskych spoločností.....	51
6. Príjmy	52
7. Náklady na predané nehnuteľnosti na obchodovanie.....	53
8. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti.....	53
9. Personálne výdavky	54
10. O ďalšie prevádzkové výdavky.....	54
11. Finančné príjmy	55
12. Finančné náklady	55
13. Náklady na daň z príjmov	55
14. Nehmotný majetok.....	56
15. Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia.....	57
16. Investície do nehnuteľností.....	59
17. Úvery a preddavky	60
18. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	60
19. Finančné nástroje	61
20. Zásoby.....	61
21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.....	61
22. Preddavky a ostatné aktíva.....	62
23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky	62
24. Skupina na vyradenie držaná na predaj.....	63
25. Vlastné imanie	64
26. Úvery a pôžičky	65
27. Záväzky z obchodného styku	69
28. Ostatné záväzky	69
29. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	69
30. Prenájmy	69
31. Informácie o reálnej hodnote	71
32. Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti	72
33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií	72
34. Spriaznené strany	80
35. Následné udalosti	81
36. Subjekty skupiny.....	81

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

1. Založenie spoločnosti a hlavné činnosti

Krajina založenia

JTRE PROPERTIES LIMITED ("materská spoločnosť" alebo "spoločnosť") je súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom na adrese Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor (1. Poschodie), Flat/Office (byt/kancelária) 12, 1061, Nikózia, Cyprus. Spoločnosť bola založená na Cypre 13. mája 2008 pod názvom Rangali Investment Limited ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným podľa ustanovení cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113 a má sídlo na Cypre.

Zmena názvu spoločnosti

Názov spoločnosti bol zmenený na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED dňa 8. decembra 2017. Dňa 6. marca 2018 bol názov spoločnosti opäť zmenený na VEALIO LIMITED a dňa 6. marca 2019 na JTRE PROPERTIES LIMITED.

Akcionári

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 Spoločnosť kontrolovala spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, spoločnosť založená na Cypre, ktorá vlastní 99,9 % akcií Spoločnosti a zvyšných 0,1 % akcií Spoločnosti vlastní spoločnosť J&T Real Estate Investment Limited, spoločnosť založená na Cypre.

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 a za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2020, zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (ďalej spoločne ako "Skupina" a jednotlivo ako "subjekty Skupiny"). Zloženie Skupiny je uvedené v Poznámke 36 - Subjekty Skupiny.

Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou skupiny je výstavba nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a prevádzka a správa hotelov. Portfólio budov je zamerané na kancelársky a maloobchodný segment.

2. Základ pre prípravu a významné účtovné zásady

(a) Vyhlásenie o zhode

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

(b) Základ merania

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe princípu historických obstarávacích cien s výnimkou investícií do nehnuteľností, finančného majetku v reálnej hodnote preceňovaného cez ostatné súčasti komplexného účtovného výsledku a derivátových finančných nástrojov (finančné záväzky v reálnej hodnote preceňované cez výkaz ziskov a strát), ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou.

Historická obstarávacía cena je vo všeobecnosti založená na reálnej hodnote protihodnoty poskytnutej výmenou za tovar a služby.

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola získaná za predaj majetku alebo zaplatená za prevod záväzku pri riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia (t. j. „výstupná cena").

Pri oceňovaní reálnej hodnoty majetku alebo záväzku používa Skupina v čo najväčšej miere údaje zistiteľné na trhu. Ak trh nie je aktívny, reálne hodnoty majetku a záväzkov sa určujú pomocou oceňovacích techník. Pri použití oceňovacích techník sú použité odhady a predpoklady v súlade s odhadmi a predpokladmi, ktoré by účastníci trhu použili pri oceňovaní majetku alebo záväzku.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Reálne hodnoty sú rozdelené do rôznych úrovní hierarchie reálnych hodnôt na základe vstupov použitých pri oceňovacích technikách takto:

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

Ak vstupy použité na ocenenie reálnej hodnoty majetku alebo záväzku patria do rôznych úrovní hierarchie reálnej hodnoty, potom sa ocenenie reálnou hodnotou ako celok zaradi do rovnakej úrovne hierarchie reálnej hodnoty ako vstup na najnižšej úrovni, ktorý je významný pre celé ocenenie.

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

(c) Zásada predpokladu nepretržitej činnosti podniku

Skupina vykázala v priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2020 čistý zisk vo výške 13 994 tis. eur a k tomuto dátumu má kladné vlastné imanie vo výške 73 523 tis. eur a jej obežný majetok je nižší ako krátkodobé záväzky o 2 613 tis. eur, pozri tiež Poznámku 26.

Účtovná závierka Skupiny bola zostavená na základe predpokladu nepretržitého trvania činnosti, keďže vedenie Skupiny zastáva názor, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v Poznámke 26, a splácania svojich dlhopisov v čase ich splatnosti, ako je uvedené v Poznámke 26, a to z nasledujúcich dôvodov:

- i. skupina získa refinancovanie svojich existujúcich úverových nástrojov s predĺženou dlhodobou splatnosťou;
- ii. jej krátkodobé záväzky budú financované z nových dlhodobých úverových liniek v bankách;
- iii. Skupina očakáva, že bude generovať príjmy z budúcich príjmov z prenájmu a príjmov z hotelov.

Informácie o vplyve Covid-19 nájdete v poznámke 3.

(d) Funkčná a prezentačná mena

Konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v eurách („EUR“), ktoré sú funkčnou menou Spoločnosti. Všetky sumy boli zaokrúhlené na najbližších tisíc, pokiaľ nie je uvedené inak.

(e) Používanie odhadov a úsudkov

Účtovná závierka zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ si vyžaduje uplatnenie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov, ktoré ovplyvňujú vykazované sumy majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa budú od týchto odhadov pravdepodobne líšiť.

Odhady a základné predpoklady sa priebežne prehodnocujú. Revízie účtovných odhadov sa vykazujú v období, v ktorom sa odhad reviduje, ak má revízia vplyv len na toto obdobie, alebo v období revízie a v budúcich obdobiach, ak má revízia vplyv na bežné aj budúce obdobia.

Rozhodujúce účtovné odhady a úsudky vedenia s významným rizikom významnej úpravy v nasledujúcom roku sú uvedené v Poznámke 3 - Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

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

i. Štandardy a interpretácie účinné od 1. januára 2020

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

- Zmeny **odkazov na koncepčný rámec** v štandardoch IFRS (vydané v marci 2018), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr.
- Zmeny a doplnenia **IAS 1 a IAS 8: Definícia materiálu**, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr. Tieto zmeny a doplnenia sa musia uplatňovať prospektívne a ich skoršie uplatňovanie je povolené. Boli vydané s cieľom objasniť definíciu pojmu „významný“ a zosúladiť definíciu použitú v koncepčnom rámci a samotných štandardoch.
- Zmeny a doplnenia **IFRS 9 Finančné nástroje, IAS 39 Finančné nástroje: Vykazovanie a oceňovanie a IFRS 7 Finančné nástroje: Zverejňovanie**, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr. Úpravy upravujú niektoré špecifické požiadavky na účtovanie o zabezpečení s cieľom poskytnúť úľavu od potenciálnych vplyvov neistoty spôsobenej reformou medzibankových ponukových sadzieb (IBOR). Okrem toho novely vyžadujú, aby spoločnosti poskytovali investorom dodatočné informácie o svojich zabezpečovacích vzťahoch, ktoré sú priamo ovplyvnené týmito neistotami.
- Dodatky k **IFRS 3 Podnikové kombinácie**, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr, ktoré revidujú definíciu podniku. Zmeny: objasňujú minimálne požiadavky na podnik; odstraňujú posúdenie, či sú účastníci trhu schopní nahradiť chýbajúce prvky; pridávajú usmernenie, ktoré má účtovným jednotkám pomôcť posúdiť, či je nadobudnutý proces podstatný; zužujú definície podniku a výstupov; a zavádzajú voliteľný test koncentrácie reálnej hodnoty.
- Úprava **IFRS 16 Líziny** Koncesie súvisiace s nájmom počas COVID-19, účinná od 1. júna 2020. Novela umožňuje nájomcom, aby ako praktickú pomôcku neposudzovali, či konkrétne úľavy na nájomnom, ktoré sa vyskytli ako priamy dôsledok pandémie COVID 19, sú úpravami lízingu, a namiesto toho účtovali o týchto úľavách na nájomnom, ako keby neboli úpravami lízingu. Táto zmena a doplnenie nemá vplyv na prenajímateľov.

ii. Štandardy a interpretácie prijaté EÚ

IASB vydala nasledujúce štandardy, zmeny a doplnenia štandardov a interpretácie, ktoré však ešte nie sú účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020. Tie, ktoré sa týkajú Skupiny, sú uvedené nižšie. Skupina neplánuje prijať tieto štandardy skôr.

- Reforma referenčných úrokových sadzieb - fáza 2 (**zmeny a doplnenia IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16**), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr. Zmeny a doplnenia v Reforme referenčných úrokových sadzieb - Fáza 2 zavádzajú praktické riešenie pre úpravy vyžadované reformou, objasňujú, že účtovanie o zabezpečení sa neukončuje len z dôvodu reformy IBOR, a zavádzajú zverejnenia, ktoré umožňujú používateľom pochopiť povahu a rozsah rizík vyplývajúcich z reformy IBOR, ktorým je účtovná jednotka vystavená, a spôsob, akým účtovná jednotka tieto riziká riadi, ako aj pokrok účtovnej jednotky pri prechode z IBOR na alternatívne referenčné sadzby a spôsob, akým účtovná jednotka tento prechod riadi.

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

iii. *Štandardy a interpretácie neprijaté EÚ*

Nasledujúce štandardy, zmeny a doplnenia štandardov a interpretácie boli vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy, ale ešte nie sú účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 a EÚ ich ešte neschválila. Tie, ktoré sa týkajú Skupiny, sú uvedené nižšie.

- Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých (**zmeny a doplnenia k IAS 1**), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Cieľom dodatkov je podporiť konzistentnosť pri uplatňovaní požiadaviek tým, že pomôžu spoločnostiam určiť, či vo výkaze o finančnej situácii majú byť dlhy a iné záväzky s neistým dátumom vyrovnania klasifikované ako krátkodobé (splatené alebo potenciálne splatené do jedného roka) alebo dlhodobé.
- Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia - Výnosy pred plánovaným použitím (**zmeny a doplnenia k IAS 16**), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Zmeny a doplnenia menia a dopĺňajú IAS 16 tak, aby sa zakázalo odpočítavať od obstarávacej ceny položky nehnuteľností, strojov a zariadení akékoľvek výnosy z predaja položiek vyrobených počas uvádzania tohto majetku do stavu a polohy potrebnej na to, aby bol schopný prevádzky spôsobom zamýšľaným vedením. Namiesto toho účtovná jednotka vykazuje výnosy z predaja takýchto položiek a náklady na ich výrobu v zisku alebo strate.
- **Ročné zlepšenia v cykle 2018-2020**, účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr, upravujú tieto štandardy: IFRS 1 Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva - Dcérska spoločnosť ako prvouplatňovateľ. Novela umožňuje dcérskej spoločnosti, ktorá uplatňuje odsek D16(a) IFRS 1, oceniť kumulatívne rozdiely z prepočtu pomocou súm vykázaných materskou spoločnosťou na základe dátumu prechodu materskej spoločnosti na IFRS. IFRS 9 Finančné nástroje - poplatky v „10-percentnom“ teste pre odúčtovanie finančných záväzkov. Úprava objasňuje, ktoré poplatky účtovná jednotka zahrnie, keď pri posudzovaní, či ukončiť vykazovanie finančného záväzku, použije „10-percentný“ test uvedený v odseku B3.3.6 IFRS 9. Účtovná jednotka zahrnie len poplatky zaplatené alebo prijaté medzi účtovnou jednotkou (dlžníkom) a veriteľom, vrátane poplatkov zaplatených alebo prijatých buď účtovnou jednotkou, alebo veriteľom v mene druhej strany. IFRS 16 Lízingy - Lízingové stimuly. Úpravou ilustratívneho príkladu 13, ktorý sprevádza IFRS 16, sa z príkladu odstraňuje ilustrácia úhrady zlepšenia prenajatého majetku prenajímateľom s cieľom vyriešiť akékoľvek potenciálne nejasnosti týkajúce sa zaobchádzania s lízingovými stimulmi, ktoré by mohli vzniknúť v dôsledku spôsobu, akým sú lízingové stimuly v tomto príklade ilustrované. IAS 41 Poľnohospodárstvo - Zdaňovanie pri oceňovaní reálnou hodnotou. Novela odstraňuje požiadavku v odseku 22 IAS 41, aby účtovné jednotky pri oceňovaní reálnej hodnoty biologického majetku technikou súčasnej hodnoty vylúčili daňové peňažné toky. Tým sa zabezpečí súlad s požiadavkami IFRS 13.
- Odkaz na koncepčný rámec (**zmeny a doplnenia k IFRS 3**), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Zmeny: aktualizujú IFRS 3 tak, aby odkazoval na Koncepčný rámec z roku 2018 namiesto Koncepčného rámca z roku 1989; pridávajú do IFRS 3 požiadavku, aby nadobúdateľ v prípade transakcií a iných udalostí v rozsahu pôsobnosti IAS 37 alebo IFRIC 21 uplatňoval IAS 37 alebo IFRIC 21 (namiesto Koncepčného rámca) na identifikáciu záväzkov, ktoré prevzal v podnikovej kombinácii; a pridávajú do IFRS 3 výslovné vyhlásenie, že nadobúdateľ nevykazuje podmienený majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii.
- Obtážne zmluvy - náklady na plnenie zmluvy (**zmeny a doplnenia k IAS 37**), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr. Zmeny spresňujú, že „náklady na plnenie“ zmluvy zahŕňajú „náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou“. Náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou, môžu byť buď prírastkové náklady na plnenie zmluvy (príkladom môže byť priama práca, materiál), alebo alokácia iných nákladov, ktoré priamo súvisia s plnením zmluvy (príkladom môže byť alokácia odpisov položky nehnuteľností, strojov a zariadení, ktorá sa používa pri plnení zmluvy).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

- Zverejňovanie účtovných zásad (**zmeny a doplnenia k IAS 1 a Praktickému výkladu IFRS 2**), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Zmeny a doplnenia vyžadujú, aby účtovná jednotka zverejňovala svoje významné účtovné zásady namiesto významných účtovných zásad. Ďalšie dodatky vysvetľujú, ako môže účtovná jednotka identifikovať významnú účtovnú politiku. Pridávajú sa príklady, kedy je pravdepodobné, že účtovná politika bude významná. Na podporu novely rada vypracovala aj usmernenie a príklady na vysvetlenie a demonštráciu uplatňovania „štvorstupňového procesu významnosti“ opísaného v Praktickom vyhlásení IFRS 2.
- Definícia účtovných odhadov (**zmeny a doplnenia k IAS 8**), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Dodatky nahrádzajú definíciu zmeny účtovných odhadov definíciou účtovných odhadov. Podľa novej definície sú účtovné odhady „peňažné sumy v účtovnej závierke, ktoré podliehajú neistote ocenenia“. Účtovné jednotky vypracúvajú účtovné odhady, ak účtovné zásady vyžadujú, aby sa položky v účtovnej závierke oceňovali spôsobom, ktorý zahŕňa neistotu pri oceňovaní. Úpravy objasňujú, že zmena účtovného odhadu, ktorá vyplýva z nových informácií alebo nového vývoja, nie je opravou chyby.

iv. Ostatné medzinárodné štandardy finančného výkazníctva

Skupina predčasne neprijala žiadne iné štandardy IFRS, ktorých prijatie nie je povinné k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii. Ak ustanovenia o prechode v prijatých IFRS dávajú účtovnej jednotke možnosť voľby, či nové štandardy uplatní prospektívne alebo retrospektívne, Skupina sa rozhodla uplatniť štandardy prospektívne od dátumu prechodu. Vedenie Skupiny neočakáva, že tieto ďalšie nové štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

(g) Základ konsolidácie

i. Podnikové kombinácie

Skupina účtuje o podnikových kombináciách metódou akvizície, ak nadobudnutý súbor činností a majetku spĺňa definíciu podniku a kontrola je prevedená na Skupinu. Pri určovaní, či je konkrétny súbor činností a majetku podnikom, Skupina posudzuje, či nadobudnutý súbor majetku a činností zahŕňa minimálne vstupy a podstatné procesy a či má nadobudnutý súbor schopnosť produkovať výstupy.

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

Protihodnota prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt (k dátumu výmeny) majetku prevedeného Skupinou, záväzkov, ktoré vznikli Skupine voči bývalým vlastníkom nadobúdaného podniku, a nástrojov vlastného imania vydaných Skupinou výmenou za kontrolu nad nadobúdaným podnikom. Náklady súvisiace s akvizíciou sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku, okrem prípadov, keď súvisia s emisiou dlhových alebo majetkových cenných papierov.

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu, ktoré spĺňajú kritériá vykazovania podľa IFRS 3, sa vykazujú v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Goodwill sa oceňuje ako prebytok súčtu prevedenej protihodnoty, sumy nekontrolných podielov v nadobúdanom podniku a reálnej hodnoty predtým držaného podielu nadobúdateľa na vlastnom imaní nadobúdaného podniku (ak existuje) nad čistou sumou identifikovateľného nadobudnutého majetku a prevzatých záväzkov k dátumu nadobudnutia. Goodwill vznikajúci pri podnikovej kombinácii sa vyказuje ako majetok a neamortizuje sa, ale minimálne raz ročne sa prehodnocuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty.

Zisk vyplývajúci z výhodnej kúpy je predmetom preskúmania manažmentom k dátumu akvizície s cieľom prehodnotiť, či bol všetok nadobudnutý majetok a prevzaté záväzky správne identifikované a či bol nadobudnutý majetok a prevzaté záväzky správne ocenené. Akákoľvek suma zisku vyplývajúca z výhodnej kúpy, ktorá zostane po takomto prehodnotení, sa vykáže v zisku alebo strate k dátumu nadobudnutia.

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2020

ii. *Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou*

Akvizície podnikov pod spoločnou kontrolou sa účtujú metódou akvizície (pozri účtovnú (g) i.) s tým, že akýkoľvek zisk alebo strata sa vykazuje priamo vo vlastnom imaní.

iii. *Dcérske spoločnosti*

Dcérske spoločnosti sú subjekty kontrolované Skupinou. Skupina kontroluje účtovnú jednotku, ak je vystavená variabilným výnosom alebo má práva na variabilné výnosy zo svojej účasti v účtovnej jednotke a má možnosť ovplyvniť tieto výnosy prostredníctvom svojej moci nad účtovnou jednotkou. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky od dátumu začiatku kontroly až do dátumu ukončenia kontroly.

iv. *Strata kontroly*

Po strate kontroly Skupina odúčtuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, všetky nekontrolné podiely a ostatné zložky vlastného imania súvisiace s dcérskou spoločnosťou. Akýkoľvek prebytok alebo deficit, ktorý vznikne pri strate kontroly, sa vykazuje vo výsledku hospodárenia. Ak si skupina ponechá akýkoľvek podiel v predchádzajúcej dcérskej spoločnosti, potom sa takýto podiel oceňuje reálnou hodnotou k dátumu straty kontroly. Následne sa účtuje ako investícia do vlastného imania alebo ako finančný majetok v reálnej hodnote cez ostatný súhrnný zisk - v závislosti od úrovne zachovaného vplyvu.

v. *Rozsah konsolidácie*

Do konsolidácie za rok končiaci sa 31. decembra 2020 bolo zahrnutých 8 subjektov skupiny (31. decembra 2019: 7 subjektov skupiny). Všetky plne konsolidované subjekty Skupiny zostavili svoje ročné účtovné závierky k 31. decembru 2020 a za rok končiaci sa 31. decembra 2020. Subjekty Skupiny sú uvedené v poznámke 36 - Subjekty Skupiny.

vi. *Transakcie vylúčené pri konsolidácii*

Zostatky a transakcie v rámci skupiny a nerealizované zisky a straty vyplývajúce z transakcií v rámci skupiny sa pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminujú. Nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií so spoločne kontrolovanými subjektmi sa eliminujú oproti investícii v rozsahu podielu Skupiny v podniku. Nerealizované straty sa eliminujú rovnakým spôsobom ako nerealizované zisky, ale len do výšky spätne získateľnej hodnoty.

vii. *Zjednotenie účtovných princípov*

Účtovné princípy a postupy, ktoré konsolidované dcérske spoločnosti použili vo svojich účtovných závierkach, boli v rámci konsolidácie zjednotené a súhlasia s princípmi uplatňovanými materskou spoločnosťou.

(h) *Zahraničná mena*

i. *Transakcie v cudzej mene*

Položky zahrnuté v účtovnej závierke každej zo spoločností Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom spoločnosť pôsobí (funkčná mena).

Transakcie v cudzích menách sa prepočítavajú do príslušnej funkčnej meny spoločností skupiny výmenným kurzom platným v deň transakcie. Peňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným ku dňu výkazu o finančnej situácii. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzej mene, ktoré sú vykázané v historických cenách, sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným ku dňu transakcie. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách, ktoré sú vykázané v reálnej hodnote, sa prepočítavajú do funkčnej meny výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri prepočte sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

(i) Finančné nástroje

i. Klasifikácia

Finančné aktíva

Skupina klasifikuje finančné aktíva ako následne oceňované v amortizovaných nákladoch, v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného účtovného výsledku (dlhové investície alebo investície do vlastného imania) alebo v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát na základe nasledujúcich dvoch aspektov:

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

Finančné aktíva - posúdenie obchodného modelu

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

- a) stanovené politiky a ciele pre finančné aktíva a ich uplatňovanie v praxi. Patrí medzi ne, či sa stratégia manažmentu zameriava na dosahovanie zmluvných úrokových výnosov, udržiavanie konkrétneho profilu úrokových sadzieb, zosúladenie doby trvania finančných aktív s dobou trvania všetkých súvisiacich záväzkov alebo očakávaných peňažných tokov alebo realizáciu peňažných tokov prostredníctvom predaja aktív;
- b) ako sa hodnotí výkonnosť finančného aktíva (finančných aktív) a ako sa o nej informuje vedenie skupiny;
- c) riziká, ktoré ovplyvňujú výkonnosť obchodného modelu (a finančných aktív držaných v rámci tohto obchodného modelu), a spôsob riadenia týchto rizík;
- d) spôsob odmeňovania manažérov podniku - napr. či sa odmeňovanie zakladá na reálnej hodnote spravovaných aktív alebo na zmluvných peňažných tokoch, ktoré sa vyberajú, a
- e) frekvenciu, objem a načasovanie predaja finančných aktív v predchádzajúcich obdobiach, dôvody takéhoto predaja a očakávania týkajúce sa budúcich predajných aktivít.

Finančné aktíva - Hodnotenie zmluvných peňažných tokov predstavujú výlučne platby istiny a úrokov

Na účely tohto posúdenia je „istina“ definovaná ako reálna hodnota finančného aktíva pri prvotnom vykázaní. „Úrok“ je definovaný ako úhrada za časovú hodnotu peňazí a za úverové riziko spojené s nesplatenou istinou počas určitého časového obdobia a za ostatné základné úverové riziká a náklady (napr. riziko likvidity a administratívne náklady), ako aj za ziskovú maržu.

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

- a) podmienené udalosti, ktoré by zmenili sumu alebo načasovanie peňažných tokov;
- b) podmienky, ktoré môžu upravovať zmluvnú sadzbu kupónu, vrátane prvkov s pohyblivou sadzbou;
- c) funkcie predplatenia a predĺženia a
- d) podmienky, ktoré obmedzujú nárok skupiny na peňažné toky z konkrétnych aktív (napr. prvky bez regresu).

Finančné aktíva v amortizovaných nákladoch

Finančné aktívum sa oceňuje v amortizovaných nákladoch, ak sú splnené tieto dve podmienky:

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého zámerom je držať finančné aktíva na inkaso zmluvných peňažných tokov, a
- b) zmluvné podmienky finančného aktíva vedú k peňažným tokom, ktoré sú výlučne platbami istiny a úrokov z nesplatennej istiny.

Vo výkaze o finančnej situácii Skupiny sa tieto aktíva vykazujú ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, úvery a preddavky, finančné nástroje a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Finančné aktívum v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného účtovného výsledku

Finančné aktívum (dlhové investície) sa oceňuje v reálnej hodnote cez ostatný komplexný účtovný výsledok, ak sú splnené obe nasledujúce podmienky:

- a) finančné aktíva sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľ sa dosahuje inkasovaním zmluvných peňažných tokov a predajom finančných aktív, a
- b) zmluvné podmienky finančného aktíva vedú k peňažným tokom, ktoré sú výlučne platbami istiny a úrokov z nesplatenej istiny.

Pri investíciách do majetkových nástrojov (majetkových cenných papierov), ktoré nie sú určené na obchodovanie a ktoré by sa inak oceňovali v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát, Skupina použila možnosť prvotného vykázania a neodvolateľne sa rozhodla, že následné zmeny reálnej hodnoty (vrátane kurzových ziskov a strát) sa budú vykazovať v ostatnom komplexnom účtovnom výsledku.

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

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

Všetky finančné aktíva, ktoré nie sú klasifikované ako oceňované v amortizovanej hodnote alebo v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného účtovného výsledku, ako je uvedené vyššie, sa oceňujú v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát. Pri prvotnom vykázaní môže Skupina neodvolateľne označiť finančné aktívum, ktoré inak spĺňa požiadavky na oceňovanie v amortizovanej hodnote alebo v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného účtovného výsledku, ako oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát, ak sa tým eliminuje alebo významne zníži účtovný nesúlad, ktorý by inak vznikol.

Finančné aktívum sa po prvotnom vykázaní nereklasifikuje, pokiaľ Skupina nezmení svoj obchodný model riadenia finančného aktíva, v takom prípade sa všetok dotknutý finančný aktívum reklasifikuje k prvému dňu prvého vykazovaného obdobia nasledujúceho po zmene obchodného modelu.

Finančné záväzky

Finančné záväzky skupiny sú zaradené do jednej z týchto kategórií: *finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát* a *finančné záväzky oceňované v amortizovaných nákladoch*.

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

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

ii. Prvotné uznanie

Skupina vykazuje finančný majetok oceňovaný v reálnej hodnote cez ostatný komplexný výsledok v deň transakcie.

Finančný majetok v amortizovaných nákladoch sa vykazuje v deň, keď ho Skupina nadobudla.

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú k dátumu obchodovania.

iii. Meranie

Finančné aktíva

Finančné aktíva oceňované v amortizovaných nákladoch sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej hodnote metódou efektívnej úrokovej miery zníženej o straty zo zníženia hodnoty (merané modelom očakávaných úverových strát). Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa prvotne oceňujú v transakčnej cene a následne sa znižujú o straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu k)). Úrokové výnosy, kurzové zisky a straty a zníženie hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Zisky alebo straty z odúčtovania sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Finančné aktívum (dlhové investície) v reálnej hodnote cez ostatný súhrnný zisk sa prvotne vykazuje v reálnej hodnote. Následne po prvotnom vykázaní sa tento majetok oceňuje reálnou hodnotou a zisky a straty vyplývajúce zo zmien reálnej hodnoty sa vykazujú priamo vo vlastnom imaní v rámci ostatného súhrnného zisku. Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery, kurzové zisky a straty a zníženie hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Pri odúčtovaní sa zisky alebo straty akumulované v ostatnom komplexnom výsledku reklasifikujú do výkazu ziskov a strát.

V prípade majetkových nástrojov (majetkových cenných papierov) oceňovaných v reálnej hodnote cez ostatný komplexný účtovný výsledok sa kurzové zisky a straty tiež vykazujú priamo vo vlastnom imaní. Zmeny reálnej hodnoty sa v čase predaja nevykazujú vo výkaze ziskov a strát, rovnako ako zisk alebo strata z predaja sa nevykazujú vo výkaze ziskov a strát, ale vykazujú sa v ostatnom komplexnom účtovnom výsledku. V čase predaja sa zisky a straty môžu reklasifikovať vo vlastnom imaní z rezervy z precenenia do nerozdeleného zisku/straty. Vo výkaze ziskov a strát za daný rok sa vykazujú len dividendy.

Finančné aktívum v reálnej hodnote preceňované cez výkaz ziskov a strát sa prvotne oceňuje v reálnej hodnote. Následne po prvotnom vykázaní sa tento majetok oceňuje v reálnej hodnote a čisté zisky a straty vrátane prípadných výnosov z úrokov alebo dividend sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky

Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

Derivátové nástroje sa pri prvotnom vykázaní oceňujú reálnou hodnotou. Všetky priamo priraditeľné transakčné náklady sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Po prvotnom vykázaní sa derivátové nástroje oceňujú reálnou hodnotou a jej zmeny sa vo všeobecnosti vykazujú v zisku alebo strate.

Finančné záväzky oceňované v amortizovaných nákladoch

Tieto záväzky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú reálnou hodnotou, pričom hodnota pri vzniku sa upravuje aj o transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pri oceňovaní v amortizovanej hodnote sa akýkoľvek rozdiel medzi obstarávacou cenou a umorovacou hodnotou vykazuje vo výkaze ziskov a strát počas obdobia trvania záväzku na základe efektívnej úrokovej miery.

iv. Zásady oceňovania reálnou hodnotou

Reálna hodnota finančných nástrojov vychádza z ich kótovanej trhovej ceny k dátumu výkazu o finančnej situácii bez odpočítania transakčných nákladov. Ak kótovaná trhovú cenu nie je k dispozícii, reálnu hodnotu nástroja odhaduje manažment pomocou modelov oceňovania alebo metód diskontovaných peňažných tokov.

Ak sa používajú techniky diskontovaných peňažných tokov, odhadované budúce peňažné toky vychádzajú z najlepších odhadov manažmentu a diskontná sadzba je trhovú sadzba k dátumu výkazu o finančnej situácii pre nástroj s podobnými podmienkami. Ak sa používajú modely oceňovania, vstupné údaje vychádzajú z trhových mier k dátumu výkazu o finančnej situácii.

v. Kompenzácia

Finančný majetok a záväzky sa vzájomne započítavajú a čistá suma sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, ak má Skupina právne vymožiteľný nárok na započítanie vykázaných súm a transakcie sú určené na vyrovnanie v čistom alebo na súčasné uvoľnenie majetku a vyrovnanie záväzku.

vi. Odúčtovanie

Finančný majetok sa odúčtuje, keď Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré tento majetok tvoria. K tomu dochádza, keď sa práva realizujú, vypršia alebo sa ich spoločnosť vzdá.

Finančný záväzok sa odúčtuje, keď záväzky Skupiny uvedené v zmluve vypršia, sú splnené alebo zrušené.

vii. Derivátové finančné nástroje a účtovanie zabezpečenia

Skupina drží derivátové finančné nástroje na zabezpečenie menového a úrokového rizika.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Deriváty sa vykazujú ako aktíva, ak je ich reálna hodnota kladná, a ako záväzky, ak je ich reálna hodnota záporná.

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

Pri vzniku určených zabezpečovacích vzťahov Skupina zdokumentuje cieľ riadenia rizík a stratégiu realizácie zabezpečenia. Skupina tiež dokumentuje ekonomický vzťah medzi zabezpečovanou položkou a zabezpečovacím nástrojom vrátane toho, či sa očakáva, že zmeny peňažných tokov zabezpečovanej položky a zabezpečovacieho nástroja sa budú vzájomne kompenzovať.

Zabezpečenie peňažných tokov

Ak je derivát určený ako nástroj na zabezpečenie peňažných tokov, efektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu sa vyказuje v ostatnom komplexnom účtovnom výsledku a kumuluje sa v zabezpečovacej rezerve. Efektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu, ktorá sa vyказuje v ostatnom súhrnnom zisku, je obmedzená na kumulatívnu zmenu reálnej hodnoty zabezpečovanej položky stanovenú na základe súčasnej hodnoty od začiatku zabezpečenia. Akákoľvek neefektívna časť zmien reálnej hodnoty derivátu sa okamžite vyказuje v zisku alebo strate.

Suma akumulovaná vo vlastnom imaní sa ponechá v ostatnom komplexnom účtovnom výsledku a reklasifikuje sa do zisku alebo straty v tom istom období alebo obdobiach, počas ktorých zabezpečované očakávané budúce peňažné toky ovplyvňujú zisk alebo stratu.

Ak zabezpečenie už nespĺňa kritériá účtovania o zabezpečení alebo ak sa zabezpečovací nástroj predá, vyprší jeho platnosť alebo sa ukončí či uplatní, potom sa účtovanie o zabezpečení perspektívne ukončí. Ak je účtovanie o zabezpečení peňažných tokov ukončené, suma, ktorá bola akumulovaná v zabezpečovacej rezerve, zostáva vo vlastnom imaní, kým nie je reklasifikovaná do zisku alebo straty v tom istom období alebo obdobiach, keď zabezpečované očakávané budúce peňažné toky ovplyvnia zisk alebo stratu.

Ak sa už neočakáva, že zabezpečené budúce peňažné toky nastanú, potom sa sumy, ktoré boli akumulované vo vlastnom imaní, okamžite reklasifikujú do zisku alebo straty.

(j) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z obstarávacej ceny alebo čistej realizovateľnej hodnoty. Čistá realizovateľná hodnota je odhadovaná predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o odhadované náklady na dokončenie a náklady na predaj.

Nedokončené zásoby (nehnuteľnosti určené na obchodovanie) sa vyказujú vo výrobných nákladoch. Výrobné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdové náklady a ostatné priame náklady) a časť režijných nákladov priamo priraditeľných k výrobe nehnuteľností (výrobná réžia).

Nakúpený majetok a nehnuteľnosti držané na súčasný predaj alebo budúcu výstavbu sa vyказujú v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa kúpnu cenu a ostatné priamo priraditeľné náklady vynaložené na obstaranie nehnuteľností a ich uvedenie do súčasného stavu a umiestnenia. Zásoby podobného charakteru sa oceňujú metódou váženého aritmetického priemeru.

(k) Znehodnotenie

Finančné aktíva

Skupina vyказuje opravné položky na očakávané úverové straty („ECL“) na:

- a) finančné aktíva oceňované v amortizovanej hodnote;
- b) dlhové investície oceňované vo FVOCI a
- c) zmluvné aktíva.

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Opravné položky na straty k pohľadávkam z obchodného styku a zmluvným aktívam sa vždy oceňujú vo výške rovnajúcej sa celoživotným ECL.

Pri určovaní, či sa úverové riziko finančného aktíva od prvotného vykázania významne zvýšilo, a pri odhadovaní ECL Skupina berie do úvahy primerané a podložené informácie, ktoré sú relevantné a dostupné bez zbytočných nákladov alebo úsilia. Patria sem kvantitatívne aj kvalitatívne informácie a analýzy založené na historických skúsenostiach skupiny a informovanom posúdení úverov, vrátane výhľadových informácií.

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

Skupina považuje finančné aktívum za zlyhané, ak:

- a) je nepravdepodobné, že dlžník splatí svoje úverové záväzky voči Skupine v plnej výške bez toho, aby Skupina pristúpila k opatreniam, ako je realizácia zábezpeky (ak je v držbe), alebo
- b) finančné aktívum je viac ako 90 dní po splatnosti.

Celoživotné ECL sú ECL, ktoré vyplývajú zo všetkých možných prípadov zlyhania počas očakávanej životnosti finančného nástroja.

12-mesačné ECL predstavujú časť ECL, ktorá vyplýva z udalostí zlyhania, ktoré sú možné do 12 mesiacov od dátumu vykazovania (alebo kratšieho obdobia, ak je očakávaná životnosť nástroja kratšia ako 12 mesiacov).

Pri odhade ECL sa berie do úvahy maximálne zmluvné obdobie, počas ktorého je skupina vystavená úverovému riziku.

Meranie ECL

ECL predstavujú pravdepodobnostne vážený odhad úverových strát. Úverové straty sa oceňujú ako súčasná hodnota všetkých peňažných výpadkov (t. j. rozdiel medzi peňažnými tokmi, ktoré má účtovná jednotka dostať v súlade so zmluvou, a peňažnými tokmi, ktoré skupina očakáva, že dostane).

ECL sa diskontujú efektívnou úrokovou mierou finančného aktíva.

Finančné aktíva so zníženou hodnotou úveru

Ku každému dátumu vykazovania skupina posudzuje, či finančné aktíva oceňované v amortizovanej hodnote a dlhové cenné papiere oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku nie sú úverovo znehodnotené. Finančné aktívum je „úverovo znehodnotené“, ak nastala jedna alebo viac udalostí, ktoré majú negatívny vplyv na odhadované budúce peňažné toky z finančného aktíva.

Dôkazy o tom, že finančné aktívum je úverovo znehodnotené, zahŕňajú tieto zistiteľné údaje:

- a) významné finančné ťažkosti dlžníka alebo emitenta;
- b) porušenie zmluvy, napríklad neplnenie záväzkov alebo omeškanie s platbou viac ako 90 dní po splatnosti.;
- c) reštrukturalizácia úveru alebo zálohy Skupinou za podmienok, ktoré by Skupina inak nezvažovala;
- d) je pravdepodobné, že dlžník vstúpi do konkurzu alebo inej finančnej reorganizácie, alebo
- e) zánik aktívneho trhu s cenným papierom z dôvodu finančných ťažkostí.

Fázy strát zo znehodnotenia úverov

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

Fáza 2 - Ak sa úverové riziko úveru od prvotného vykázania významne zvýšilo a nepovažuje sa za nízke, vykážu sa ECL na celú dobu životnosti. Výpočet úrokových výnosov je rovnaký ako v prípade etapy 1.

Fáza 3 - Ak sa úverové riziko úveru zvýši do takej miery, že sa považuje za úverovo znehodnotený, úrokový výnos sa vypočíta na základe amortizovanej hodnoty úveru (t. j. hrubej účtovnej hodnoty zníženej o opravnú položku na straty). Doživotné ECL sa vykazujú rovnako ako v etape 2.

Prezentácia opravných položiek k ECL vo výkaze o finančnej situácii

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2020

Opravné položky na straty pri finančných aktívach oceňovaných v amortizovanej hodnote sa odpočítavajú od hrubej účtovnej hodnoty aktív.

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

V prípade dlhových cenných papierov oceňovaných v reálnej hodnote cez ostatný komplexný výsledok sa opravná položka na straty účtuje do výkazu ziskov a strát a vykazuje sa v ostatnom komplexnom účtovnom výsledku.

Opravná položka sa prehodnocuje ku každému súvahovému dňu.

Odpis

Hrubá účtovná hodnota finančného majetku sa odpíše, ak Skupina nemá odôvodnené očakávania, že získa späť celý finančný majetok alebo jeho časť. Skupina individuálne posudzuje načasovanie a výšku odpisu na základe toho, či existuje odôvodnené očakávanie, že dôjde k spätnému získaniu. Skupina neočakáva významnú návratnosť odpísanej sumy.

Nefinančné aktíva

Účtovné hodnoty nefinančného majetku Skupiny, okrem zásob (pozri účtovnú zásadu (j)), investícií do nehnuteľností (pozri účtovnú zásadu (n)) a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu (v)), sa prehodnocujú ku každému súvahovému dňu s cieľom určiť, či existujú objektívne dôkazy o znížení hodnoty. Ak takýto náznak existuje, odhaduje sa spätné ziskateľná hodnota majetku.

Goodwill a nehmotný majetok s neurčitou dobou životnosti nepodliehajú odpisom, ale každoročne sa testujú na zníženie hodnoty v rámci jednotky generujúcej peňažné prostriedky (CGU), ku ktorej patria.

Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vždy, keď účtovná hodnota majetku alebo jeho jednotky generujúcej peňažné toky prevyšuje jeho spätné ziskateľnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Najskôr sa priradia na zníženie účtovnej hodnoty goodwillu priradeného k CGU a potom na pomerné zníženie účtovnej hodnoty ostatného majetku v CGU.

Spätné ziskateľná hodnota majetku je vyššia z jeho reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z používania. Pri posudzovaní hodnoty z používania sa odhadované budúce peňažné toky diskontujú na ich súčasnú hodnotu použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové hodnotenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. V prípade majetku, ktorý nevytvára prevažne nezávislé peňažné príjmy, sa spätné ziskateľná hodnota určuje pre jednotku generujúcu peňažné toky, ku ktorej majetok patrí.

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

Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa nezruší.

Strata zo zníženia hodnoty sa zruší alebo zníži, ak existuje akýkoľvek náznak, že toto zníženie hodnoty už nie je opodstatnené a ak sa zmenili predpoklady použité pri určovaní spätné ziskateľnej hodnoty. Strata zo zníženia hodnoty môže byť zrušená alebo znížená na takú sumu, aby účtovná hodnota nepresiahla účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená pri zohľadnení odpisov, ak by sa strata zo zníženia hodnoty nevykázala. V prípade goodwillu sa strata zo zníženia hodnoty nemôže následne znížiť.

(l) Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia

i. Vlastnené aktíva

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

Obstarávacia cena zahŕňa výdavky, ktoré možno priamo priradiť k nadobudnutiu majetku. Obstarávacia cena majetku vytvoreného vlastnou činnosťou zahŕňa náklady na materiál a priamu prácu, všetky ostatné náklady, ktoré možno priamo priradiť k uvedeniu majetku do prevádzkyschopného stavu na zamýšľané použitie, náklady na demontáž a odstránenie položiek a obnovu miesta, na ktorom sa nachádzajú, a aktivované náklady na prijaté úvery a pôžičky.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

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

ii. *Následné výdavky*

Následné výdavky sa kapitalizujú, ak je pravdepodobné, že budúce ekonomické úžitky z danej časti nehnuteľností, strojov a zariadení budú plynúť do Skupiny a ich obstarávacía cena sa dá spoľahlivo určiť. Všetky ostatné výdavky vrátane nákladov na opravy a údržbu nehnuteľností, strojov a zariadení sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako náklady v čase ich vzniku.

iii. *Odpisy*

Odpisy sa vypočítavajú ako odpis obstarávacej ceny položiek nehnuteľností, strojov a zariadení zníženej o ich odhadovanú zostatkovú hodnotu pomocou lineárnej metódy počas ich odhadovanej doby životnosti a vo všeobecnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Pozemky a nedokončené nehnuteľnosti, stroje a zariadenia sa neodpisujú. Odhadovaná doba použiteľnosti je nasledovná:

■ Budovy	40 rokov
■ Ostatný hmotný majetok	4 - 8 rokov

Každá časť položky nehnuteľností, strojov a zariadení (komponent), ktorej obstarávacía cena je významná vo vzťahu k celkovej obstarávacej cene tejto položky, sa odpisuje samostatne. Významné časti nehnuteľností, strojov a zariadení, ktoré majú podobnú dobu životnosti a metódu odpisovania, sa pri určovaní odpisov zoskupujú.

Metódy odpisovania a doby životnosti, ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú k dátumu výkazu o finančnej situácii.

iv. *Zisky a straty z predaja*

Zisky a straty z vyradenia položky nehnuteľností, strojov a zariadení sa určujú porovnaním čistého výnosu z vyradenia s účtovnou hodnotou nehnuteľností, strojov a zariadení a vykazujú sa v čistom vyjadrení v zisku alebo strate.

v. *Reklasifikácia do investícií do nehnuteľností*

Keď sa zmení spôsob používania položky nehnuteľností, strojov a zariadení z užívanej vlastníkom na investíciu do nehnuteľností, nehnuteľnosť sa preceňuje na reálnu hodnotu a reklasifikuje sa ako investícia do nehnuteľností. Akýkoľvek zisk vyplývajúci z precenenia sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát v rozsahu, v akom ruší predchádzajúcu stratu zo zníženia hodnoty konkrétnej nehnuteľnosti, pričom akýkoľvek zvyšný zisk sa vyказuje v ostatnom komplexnom výsledku a prezentuje sa vo fonde z precenenia vo vlastnom imaní. Akákoľvek strata sa vyказuje v zisku alebo strate.

(m) Nehmotný majetok

i. *Goodwill*

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny akvizície nad reálnou hodnotou podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutej dcérskej spoločnosti k dátumu akvizície.

Goodwill z akvizície dcérskych spoločností je zahrnutý v nehmotnom majetku.

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

Zisk vyplývajúci z výhodnej kúpy pri akvizícii sa prehodnocuje a akýkoľvek prebytok, ktorý zostane po prehodnotení, sa vyказuje priamo vo výkaze ziskov a strát, s výnimkou prípadu podnikovej kombinácie pod spoločnou kontrolou, kde sa zisk vyказuje priamo vo vlastnom imaní.

Zisky a straty z vyradenia účtovnej jednotky zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu vzťahujúceho sa na vyradenú účtovnú jednotku.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

ii. *Softvér a iný nehmotný majetok*

Softvér a iný nehmotný majetok s obmedzenou dobou životnosti sa oceňuje v obstarávacej cene zníženej o akumulované odpisy (pozri účtovnú zásadu (m) iv.) a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (k)).

iii. *Následné výdavky*

Následné výdavky sa kapitalizujú len vtedy, ak zvyšujú budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v konkrétnom majetku, ktorého sa týkajú. Všetky ostatné výdavky, vrátane výdavkov na interne vytvorený goodwill a značky, sa vykazujú v zisku alebo strate v čase ich vzniku.

iv. *Amortizácia*

Amortizácia sa účtuje do výkazu ziskov a strát rovnomerne počas odhadovanej doby životnosti nehmotného majetku, iného ako goodwill a nehmotný majetok s neurčitou dobou životnosti, od dátumu, keď je k dispozícii na používanie. Odhadovaná doba použiteľnosti je nasledovná:

■ Softvér	4 - 5 rokov
■ Cenné práva s určitou dobou životnosti	40 rokov

Metódy amortizácie a doby životnosti, ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú k dátumu výkazu o finančnej situácii.

(n) *Investície do nehnuteľností*

Investície do nehnuteľností predstavujú majetok, ktorý je držaný s cieľom generovať príjem z prenájmu alebo realizovať dlhodobé zvýšenie hodnoty a ktorý sa nepoužíva vo výrobe alebo na administratívne účely, ani sa nepredáva v rámci bežnej podnikateľskej činnosti skupiny. Investície do nehnuteľností môžu predstavovať aj pozemky a/alebo budovy alebo ich časti. Pozemky, ktoré sú zakúpené ako miesto pre výstavbu investícií do nehnuteľností, sa klasifikujú ako investície do nehnuteľností k dátumu obstarania a následne sa oceňujú reálnou hodnotou.

Investície do nehnuteľností sa vykazujú v reálnej hodnote stanovenej nezávislým registrovaným znalcom alebo vedením. Reálna hodnota sa určuje na základe aktuálnych cien na aktívnom trhu pre podobné nehnuteľnosti v rovnakej lokalite a stave, alebo ak nie je k dispozícii, použitím všeobecne platných metodík oceňovania, ako sú znalecké posudky a výnosové metódy. Akýkoľvek zisk alebo strata vyplývajúca zo zmeny reálnej hodnoty sa vykazuje v zisku alebo strate.

Existujúce investície do nehnuteľností, ktoré sa rekonštruujú za účelom dosiahnutia budúcich príjmov z prenájmu, sa naďalej účtujú ako investície do nehnuteľností.

Nehnuteľnosti sa považujú za nadobudnuté v čase, keď Skupina prevezme významné riziká a odmeny spojené s vlastníctvom, a za vyradené v čase, keď sú prevedené na kupujúceho. Investície do nehnuteľností sa považujú za predané, keď významné riziká a úžitky prešli na kupujúceho. V prípade podmienených výmen sa predaj vykazuje po splnení všetkých podmienok.

Zisk alebo strata z vyradenia investícií v nehnuteľnostiach sa určí ako rozdiel medzi čistým výnosom z predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu vyradenia. Zisk alebo strata sa vykazuje v čistom vyjadrení v zisku alebo strate.

Investície do nehnuteľností vo výstavbe sa oceňujú reálnou hodnotou, ak sa reálna hodnota považuje za spoľahlivo stanoviteľnú. Investície do nehnuteľností vo výstavbe, ktorých reálnu hodnotu nie je možné spoľahlivo určiť, ale skupina očakáva, že reálnu hodnotu nehnuteľnosti bude možné spoľahlivo určiť po dokončení výstavby, sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (k)), kým sa reálna hodnota nestane spoľahlivo určiteľnou alebo kým sa výstavba neukončí, podľa toho, čo nastane skôr.

Výnosy z prenájmu investícií do nehnuteľností sa účtujú podľa účtovných zásad (s).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Prevody do investičného majetku alebo z investičného majetku sa uskutočňujú len vtedy, keď dôjde k zmene v jeho používaní, ktorá je preukázaná:

- začiatok obývania nehnuteľnosti vlastníkom v prípade prevodu z investičnej nehnuteľnosti na nehnuteľnosť obývanú vlastníkom;
- začatie vývoja s cieľom predaja, na prevod z investícií do nehnuteľností do zásob;
- ukončenie užívania nehnuteľnosti vlastníkom, pri prevode z nehnuteľnosti obývanej vlastníkom na investičnú nehnuteľnosť;
- alebo začiatok operatívneho lízingu inej strane, pri prevode zo zásob do investícií v nehnuteľnostiach.

Ak sa zmení spôsob použitia nehnuteľnosti tak, že sa reklasifikuje ako nehnuteľnosti, stroje a zariadenia alebo zásoby, jej reálna hodnota k dátumu reklasifikácie sa stáva obstarávacou cenou pre následné účtovanie.

(o) Základné imanie

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie.

(p) Zmluvné záväzky

Záväzky zo zmlúv so zákazníkmi predstavujú záväzok Skupiny previesť tovar alebo služby zákazníkovi, za ktoré už Skupina od tohto zákazníka prijala protihodnotu. Zmluvné záväzky sa oceňujú vo výške prijatej protihodnoty. V konsolidovanom výkaze o finančnej situácii sa tieto záväzky vykazujú v položke výnosy budúcich období.

(q) Rezervy

Rezerva sa vykazuje vo výkaze o finančnej situácii, ak má Skupina súčasný právny alebo mimozmluvný záväzok, ktorý je výsledkom minulej udalosti, a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, pričom je možné spoľahlivo odhadnúť jeho výšku.

(r) Prenájmy

Na začiatku zmluvy Skupina posudzuje, či zmluva je alebo obsahuje lízing. Zmluva je lízingom alebo obsahuje lízing, ak sa na základe zmluvy prevádza právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku počas určitého obdobia výmenou za protihodnotu. Na posúdenie toho, či zmluva poskytuje právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku, používa Skupina definíciu lízingu uvedenú v IFRS 16.

i. Ako nájomca

Na začiatku alebo pri zmene zmluvy, ktorá obsahuje lízingovú zložku, Skupina priradí protihodnotu v zmluve ku každej lízingovej zložke na základe jej relatívnych samostatných cien. V prípade lízingu nehnuteľností sa však skupina rozhodla neoddeľovať zložky, ktoré nie sú súčasťou lízingu, a účtovať lízingové a nelízingové zložky ako jeden lízing.

Skupina vykazuje právo na užívanie majetku a záväzok z lízingu k dátumu začatia lízingu. Majetok s právom na užívanie sa prvotne oceňuje v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa počiatočnú sumu záväzku z lízingu upravenú o všetky lízingové splátky zaplatené k dátumu začatia lízingu alebo pred ním, plus všetky vzniknuté počiatočné priame náklady a odhad nákladov na demontáž a odstránenie podkladového majetku alebo na obnovu podkladového aktíva alebo miesta, na ktorom sa nachádza, znížené o všetky prijaté lízingové stimuly.

Majetok s právom na užívanie sa následne odpisuje lineárnou metódou od dátumu začatia odpisovania do konca doby trvania lízingu alebo počas doby použiteľnosti príslušného majetku. Okrem toho sa majetok z práva na užívanie pravidelne znižuje o prípadné straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú zásadu (k)) a upravuje sa o určité precenenia záväzkov z lízingu.

Záväzok z lízingu sa prvotne oceňuje v súčasnej hodnote lízingových splátok, ktoré nie sú zaplatené k dátumu začatia lízingu, diskontovaných použitím úrokovej sadzby implicitne stanovenej v lízingu, alebo ak túto sadzbu nemožno ľahko určiť, použitím prírastkovej výpožičnej sadzby Skupiny. Skupina určuje svoju prírastkovú výpožičnú sadzbu získaním úrokových sadzieb z rôznych externých zdrojov financovania a vykonáva určité úpravy, ktoré odrážajú podmienky lízingu a typ prenajatého majetku.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Lízingové splátky zahrnuté do ocenenia lízingového záväzku zahŕňajú:

- fixné platby vrátane vecných fixných platieb;
- variabilné lízingové splátky, ktoré závisia od indexu alebo sadzby, pôvodne ocenené pomocou indexu alebo sadzby k dátumu začiatku;
- sumy, ktoré sa očakávajú v rámci záruky zostatkovej hodnoty, a
- realizačnú cenu v rámci kúpnej opcie, o ktorej je odôvodnene isté, že ju Skupina uplatní, lízingové splátky v období voliteľného predĺženia, ak je odôvodnene isté, že Skupina uplatní opciu na predĺženie, a sankcie za predčasné ukončenie lízingu, pokiaľ nie je odôvodnene isté, že Skupina lízing predčasne neukončí.

Záväzok z lízingu sa oceňuje v amortizovanej hodnote metódou efektívnej úrokovej miery. Preceňuje sa v prípade zmeny budúcich lízingových splátok vyplývajúcich zo zmeny indexu alebo sadzby, alebo ak Skupina zmení svoje posúdenie, či využije možnosť kúpy, predĺženia alebo ukončenia lízingu, alebo ak dôjde k revízii vecnej fixnej lízingovej splátky.

Ak sa záväzok z lízingu preceňuje týmto spôsobom, vykoná sa zodpovedajúca úprava účtovnej hodnoty majetku s právom na užívanie alebo sa vykáže v zisku alebo strate, ak sa účtovná hodnota majetku s právom na užívanie znížila na nulu.

Skupina vykazuje majetok s právom na užívanie v položke nehnuteľnosti, stroje a zariadenia a záväzky z lízingu v položke úvery a pôžičky v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Skupina sa rozhodla nevykazovať majetok z práva na užívanie a záväzky z lízingu v prípade lízingu majetku s nízkou hodnotou a krátkodobého lízingu. Skupina vykazuje lízingové splátky spojené s týmito lízingami ako náklad rovnomerne počas doby trvania lízingu.

ii. Ako prenajímateľ

Na začiatku alebo pri úprave zmluvy, ktorá obsahuje lízingovú zložku, Skupina priradí protihodnotu v zmluve ku každej lízingovej zložke na základe ich relatívnych samostatných cien.

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

Pri klasifikácii každého lízingu Skupina celkovo posudzuje, či lízing prenáša v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom podkladového majetku. Ak to tak je, potom je lízing finančným lízingom; ak nie, potom je operatívnym lízingom. V rámci tohto posúdenia skupina berie do úvahy určité ukazovatele, ako napríklad to, či je lízing uzatvorený na prevažnú časť ekonomickej životnosti majetku.

Ak je skupina sprostredkovateľským prenajímateľom, účtuje o svojich podieloch v hlavnom lízingu a podnájme oddelene. Klasifikáciu podnájmu posudzuje s ohľadom na právo na užívanie majetku vyplývajúce z hlavného lízingu, nie s ohľadom na podkladový majetok. Ak je hlavný lízing krátkodobým lízingom, na ktorý skupina uplatňuje vyššie uvedenú výnimku, potom klasifikuje podnájom ako operatívny lízing.

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

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

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

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

(s) Príjmy

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

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

Splatnosť vystavených faktúr je zvyčajne 30 dní.

Pri vykazovaní neuspokojených záväzkov z plnenia skupina uplatňuje praktickú úľavu stanovenú v IFRS 15 a nezverejňuje informácie o zmluvách s pôvodnou očakávanou dobou trvania jeden rok alebo menej.

Výnosy skupiny pozostávajú najmä z príjmov z prenájmu, poplatkov za služby a príjmov z predaja jej rozvinutých obchodných nehnuteľností, predaja služieb nájomcom a príjmov z hotelov.

i. Príjmy z prenájmu

Výnosy z prenájmu investícií do nehnuteľností sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Výnosy z prenájmu sa znižujú o súhrnné náklady na stimuly (napr. obdobia bez nájomného alebo príspevky prenajímateľa na náklady na presťahovanie nájomcu), ktoré sa vykazujú počas doby prenájmu rovnomerne.

ii. Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie

Výnosy z predaja rozvinutého obchodného majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď sa významné riziká a odmeny vyplývajúce z vlastníctva prevedú na kupujúceho. Výnosy sa nevykazujú, ak existujú významné neistoty týkajúce sa vrátenia splatnej odmeny, súvisiacich nákladov alebo možného vrátenia nehnuteľnosti.

iii. Poplatky za služby

Poplatky za služby a ostatné výnosy zahŕňajú príjmy v súvislosti s poplatkami za služby a priamo vymáhateľné výdavky spolu s akýmkoľvek účtovanými poplatkami za poradenstvo, riadenie a servis. Ostatné priamo vymáhateľné poplatky sa refakturujú, takže sa vykazujú v čistom vyjadrení vo výsledku hospodárenia.

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

iv. Výnosy z hotelov

Výnosy z hotelov zahŕňajú najmä výnosy z ubytovacích a reštauračných zariadení a vykazujú sa vo výsledku hospodárenia v čase ich vzniku. Ostatné služby zahŕňajú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním, ako je parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Výnosy z predaja suvenírov a ostatného tovaru sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď sa významné riziká a odmeny spojené s vlastníctvom prevedú na kupujúceho. Ostatné výnosy z poskytovaných služieb sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v čase ich vzniku. Výnosy sa znižujú o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy atď.).

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Nasledujúca tabuľka obsahuje informácie o povahe a časovom rozvrhu plnenia záväzkov zo zmlúv so zákazníkmi vrátane významných platobných podmienok.

Výrobok a služby	Povaha, termín splnenia povinnosti plnenia a významné platobné podmienky
Obchodné nehnuteľnosti	Skupina vykazuje výnosy, keď sú významné riziká a odmeny spojené s vlastníctvom prevedené na kupujúceho. K tomu zvyčajne dochádza po vydaní kolaudačného rozhodnutia na nehnuteľnosť a po zápise do katastra nehnuteľností a prevzatí nehnuteľnosti kupujúcim. Kupujúci najprv zaplatí zálohu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia na nehnuteľnosť zaplatí zostávajúcu cenu nehnuteľnosti. V určitých prípadoch omeškania s výstavbou nehnuteľnosti má kupujúci právo odstúpiť od zmluvy. V takýchto prípadoch sa prvá zálohová platba vráti.
Hotelové služby	Skupina vykazuje výnosy v čase poskytovania služieb. Výnosy sa znižujú o zľavy a zrážky. Hotelové služby sa účtujú a uhrádzajú v čase ich vzniku.

(t) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti zahŕňajú náklady na vybavenie budov pre súčasných alebo budúcich nájomcov, ktoré nezvyšujú budúce ekonomické úžitky, ktoré budú plynúť skupine; náklady na opravy a údržbu, energie a služby, náklady na nájomné, administratívne náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností a ostatné náklady súvisiace s prevádzkou budov.

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

(u) Finančné výnosy a finančné náklady

Finančné výnosy/(náklady) predstavujú výnosy/(náklady) súvisiace s finančným majetkom a záväzkami.

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

Úrokové náklady z úverov a pôžičiek a straty zo zníženia hodnoty finančného majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Náklady na prijaté úvery, ktoré možno priamo priradiť k obstaraniu, výstavbe alebo výrobe kvalifikovateľného majetku, sa zahŕňajú do obstarávacej ceny tohto majetku. Takéto náklady na prijaté úvery a pôžičky sa kapitalizujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak je pravdepodobné, že budú mať za následok budúce ekonomické úžitky pre účtovnú jednotku a náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré nie sú priamo priraditeľné k obstaraniu, výstavbe alebo výrobe kvalifikovateľného majetku, sa vykazujú v zisku alebo strate použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Kurzové zisky a straty sa vykazujú v čistom vyjadrení.

(v) Daň z príjmu

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú splatnú a odloženú daň. Daň z príjmov sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát s výnimkou prípadov, keď sa týka položiek vykázaných priamo v ostatných súčiastiach komplexného účtovného výsledku, v ktorých sa vykazuje v ostatných súčiastiach komplexného účtovného výsledku.

Splatná daň je očakávaná splatná daň zo zdaniteľného príjmu za rok, pričom sa použijú daňové sadzby platné alebo v podstate uzákonené k dátumu výkazu o finančnej situácii, a všetky úpravy splatnej dane za predchádzajúce roky.

Odložená daň sa vykazuje súvahovou metódou, pričom sa zohľadňujú dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného vykazovania a sumami používanými na daňové účely. Nevykazujú sa tieto dočasné rozdiely: prvotné vykávanie majetku alebo záväzkov v transakcii, ktorá nie je podnikovou kombináciou a ktorá neovplyvňuje ani účtovný, ani zdaniteľný zisk alebo stratu, a rozdiely týkajúce sa investícií do dcérskych spoločností a spoločne kontrolovaných subjektov v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že sa v dohľadnej budúcnosti nezrušia, pretože materská spoločnosť je schopná kontrolovať zrušenie dočasného rozdielu. Okrem toho sa odložená daň nevykazuje v prípade zdaniteľných dočasných rozdielov vznikajúcich pri prvotnom vykávaní goodwillu. Odložená daň sa oceňuje daňovými sadzbami, o ktorých sa predpokladá, že sa uplatnia na dočasné rozdiely v čase ich zrušenia, a to na základe zákonov, ktoré boli prijaté alebo v podstate uzákonené k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

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

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítavajú, ak existuje právne vymožitelný nárok na započítanie splatných daňových záväzkov a pohľadávok a ak sa vzťahujú na dane z príjmov, ktoré vyberá ten istý daňový úrad od toho istého daňového subjektu alebo od rôznych daňových subjektov, ale majú v úmysle vyrovnať splatné daňové záväzky a pohľadávky v čistom alebo ich daňové pohľadávky a záväzky budú realizované súčasne.

Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje len v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že v budúcnosti bude k dispozícii zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné dočasný rozdiel uplatniť. Odložené daňové pohľadávky sa prehodnocujú ku každému dátumu vykazovania a znižujú sa v rozsahu, v akom už nie je pravdepodobné, že sa príslušný daňový úžitok zrealizuje.

(w) Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sú pravidelne prehodnocované hlavnou osobou s rozhodovacou právomocou s cieľom alokovať zdroje do segmentov a posúdiť ich výkonnosť. Skupina vykazuje informácie o výnosoch z jej výrobkov alebo služieb (alebo skupín podobných výrobkov a služieb), o krajinách, v ktorých dosahuje výnosy a vlastní majetok, a o hlavných zákazníkoch. Pri prezentovaní informácií na základe geografického segmentu sa výnosy zakladajú na geografickej polohe zákazníkov. Majetok vychádza zo zemepisného umiestnenia majetku. Ďalšie podrobnosti sú uvedené v poznámke 4 - Prevádzkové segmenty.

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

(x) Odhad reálnych hodnôt

V nasledujúcom texte sú zhrnuté hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadovaní reálnych hodnôt finančných nástrojov uvedených v Poznámke 31 - Informácie o reálnej hodnote.

i. Úvery a preddavky zákazníkom

V prípade úverov a preddavkov sa reálna hodnota vypočíta na základe diskontovaných očakávaných budúcich peňažných tokov istiny a úrokov. Očakávané budúce peňažné toky sa odhadujú s ohľadom na úverové riziko a akékoľvek náznaky znehodnotenia. Odhadované reálne hodnoty úverov odrážajú zmeny v úverovom stave od poskytnutia úverov a zmeny úrokových sadzieb v prípade úverov s pevnou úrokovou sadzbou.

ii. Úvery a pôžičky

V prípade úverov a pôžičiek bez definovanej splatnosti sa za reálnu hodnotu považuje suma splatná na požiadanie k dátumu výkazu o finančnej situácii. Odhadovaná reálna hodnota úverov a pôžičiek s pevnou splatnosťou je založená na diskontovaných peňažných tokoch s použitím aktuálne ponúkaných sadzieb pre úvery a pôžičky s podobnými rizikami a zostatkovou splatnosťou.

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

V prípade pohľadávok/záväzkov a finančného aktíva/záväzkov sa za reálnu hodnotu považuje nominálna hodnota.

(y) Porovnávanie údajov

Porovnávacie údaje predstavujú konsolidované výsledky skupiny k 31. decembru 2019 a za rok končiaci sa 31. decembra 2019.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

3. Kritické účtovné odhady a predpoklady

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ si vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Taktiež si vyžaduje, aby vedenie Skupiny pri uplatňovaní účtovných zásad vychádzalo z vlastného úsudku. Výsledné účtovné odhady sa podľa definície zriedkakedy rovnajú príslušným skutočným výsledkom. Odhady a predpoklady, pri ktorých existuje významné riziko, že spôsobia významnú úpravu účtovnej hodnoty aktív a záväzkov v nasledujúcom účtovnom roku, sú uvedené nižšie. Odhady a predpoklady sa priebežne prehodnocujú. Revízie účtovných odhadov sa vykazujú v období, v ktorom sa odhad reviduje, ak má revízia vplyv len na toto obdobie, alebo v období revízie a v budúcich obdobiach, ak má revízia vplyv na bežné aj budúce obdobia.

(a) Oceňovanie investícií do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností sa vykazujú v reálnej hodnote. Reálne hodnoty investícií do nehnuteľností určujú buď nezávislí znalci, alebo vedenie (pozri poznámku 2 n) - Významné účtovné zásady), v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí odhadcovia majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a skúsenosti s geografickými lokalitami a segmentovými kategóriami oceňovaných nehnuteľností.

Základom ocenenia je reálna hodnota, ktorá je v súlade s medzinárodnými oceňovacími štandardmi. Použité metódy oceňovania spočívajú najmä v odkazovaní na trhové transakčné ceny podobných nehnuteľností. Ak neexistujú aktuálne ceny na aktívnom trhu, ocenenie sa pripravuje s ohľadom na odhadované čisté peňažné toky, ktoré sa očakávajú z prenájmu nehnuteľnosti, a kapitalizačný výnos, ktorý odráža špecifické riziká spojené s trhom a týmito peňažnými tokmi.

K 31. decembru 2020 z celkovej hodnoty investícií do nehnuteľností 180 034 tis. eur bolo 179 674 tis. eur ocenených vyššie uvedenými nezávislými znalcami a 360 tis. eur manažmentom.

K 31. decembru 2019 z celkovej hodnoty investícií do nehnuteľností vo výške 204 047 tis. eur bolo 204 047 tis. eur ocenených vyššie uvedenými nezávislými znalcami a 360 tis. eur manažmentom.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 viedlo precenenie investícií do nehnuteľností k zisku z precenenia vo výške 15 097 tisíc EUR (v roku 2019: 30 024 tisíc EUR). Najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 7 585 tis. eur vyplýva z precenenia investície do nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Zuckermandel, a.s.¹, ktorá je k 31. decembru 2020 vykázaná ako vyradovaná skupina držaná na predaj (pozri tiež Poznámku 24) a zisk z precenenia vo výške 7 500 tis. eur z precenenia investície do nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Landererova 12 s.r.o. Precenenia vychádzajú z predpokladov uvedených v zoznamoch nájomného, ktoré zohľadňujú zmluvy s klientmi v čase ich podpisu, platnosť týchto zmlúv a aktuálne trhové predpoklady.

Pri klasifikácii investícií do nehnuteľností do jednotlivých tried (v súlade s požiadavkou IFRS 13) skupina posúdila charakteristiky, povahu a riziká investícií do nehnuteľností, ako aj zaradenie do hierarchií na určenie reálnej hodnoty (úroveň 1 až úroveň 3). Ocenenie reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností bolo zaradené do úrovne 3 na základe vstupov použitých pri technike oceňovania.

Výsledkom hodnotenia sú tri triedy investícií do nehnuteľností, ktoré sú všetky kategorizované ako ocenenie úrovne 3: Kancelárie a maloobchod, Pozemky a Výstavba.

¹ Dňa 15. apríla 2021 sa zmenila právna forma a názov spoločnosti z Zuckermandel byty, s. r. o. na Zuckermandel, a.s.

JTRE PROPERTIES LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020
3. Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

K 31. decembru 2020 je oceňovanie reálnou hodnotou, opis použitých oceňovacích techník a vstupy použité pri oceňovaní reálnou hodnotou zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Výstavba Úroveň 3	Pozemok Úroveň 3	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	159,350	20,324	360	180,034
Technika oceňovania	kapitalizácia príjmov	zostatkové ocenenie	metóda porovnania trhu	-
Rozsah nepozorovateľných vstupov:				
Výnosy (rozsah v %)	5.63%-5.88%	5.5%-6%	-	
Nájomné za m2 na mesiac (vážený priemer v EUR)	13.6-14.22	14	-	
Zostávajúce zmluvné obdobie nájmu (rozsah v rokoch)	3.1-6.2	10	-	
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	-	924	
Hrubá hodnota výstavby - dokončená a obsadená	-	37,064	-	
Budúce poplatky za rozvoj	-	(14,340)	-	
Nerealizovaná časť zisku vývojára	-	(2,400)	-	
Ďalšie kľúčové informácie:				
Celková plocha pozemku v m2	-	-	389	
Celková prenajímateľná plocha v m2	52,324	11,499	-	
Analýza citlivosti - zmeny významných vstupov:				
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny pozemku o 10 % za m2	-	-	36	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny pozemku o 10 % za m2	-	-	(36)	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 1 %	(25,009)	(5,626)	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 1 %	35,569	8,025	-	

K 31. decembru 2019 je oceňovanie reálnou hodnotou, opis použitých oceňovacích techník a vstupy použité pri oceňovaní reálnou hodnotou zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Pozemok Úroveň 3	Celkom
Reálna hodnota v tisícoch EUR	204,047	360	204,407
Technika oceňovania	kapitalizácia príjmov	metóda porovnania trhu	-
Rozsah nepozorovateľných vstupov:			
Výnosy (rozsah v %)	5.65%-5.97%	-	
Nájomné za m2 na mesiac (vážený priemer v EUR)	12.61-15.51	-	
Zostávajúce zmluvné obdobie nájmu (rozsah v rokoch)	4.9-9.3	-	
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	924	

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****3. Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Pozemok Úroveň 3
<i>Ďalšie kľúčové informácie:</i>		
Celková plocha pozemku v m2	-	389
Celková prenajímateľná plocha v m2	69,995	-
<i>Analýza citlivosti - zmeny významných vstupov:</i>		
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny pozemku o 10 % za m2	-	36
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny pozemku o 10 % za m2	-	(36)
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 1 %	(32,962)	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 1 %	46,693	-

Medzi nepozorovateľnými vstupmi existujú vzájomné vzťahy. Očakávaná miera neobsadenosti môže mať vplyv na výnos, pričom vyššia miera neobsadenosti vedie k vyšším výnosom. Zvýšenie budúcich príjmov z prenájmu môže byť spojené s vyššími nákladmi.

Pri oceňovaní investícií do nehnuteľností sa použili tieto techniky oceňovania:

- prístup kapitalizácie výnosov sa používa na určenie hodnoty majetku generujúceho výnosy odvodením indikácie hodnoty prepočtom očakávaných úžitkov ako peňažných tokov. Tento prístup je použiteľný pre tie nehnuteľnosti, ktoré generujú príjmy, ako napríklad nehnuteľnosti určené na prenájom. Príjmy z prenájmu, ktoré vlastníak od nehnuteľnosti očakáva, sú tiež súčasťou hodnoty tejto nehnuteľnosti;
- analýza diskontovaných peňažných tokov je metóda oceňovania projektu, spoločnosti alebo majetku pomocou koncepcie časovej hodnoty peňazí. Všetky budúce peňažné toky sa odhadujú a diskontujú pomocou nákladov na kapitál, aby sa získali ich súčasné hodnoty. Súčet všetkých budúcich peňažných tokov, prichádzajúcich aj odchádzajúcich, predstavuje čistú súčasnú hodnotu, ktorá sa považuje za hodnotu príslušných peňažných tokov. Pri použití analýzy diskontovaných peňažných tokov na výpočet čistej súčasnej hodnoty sa ako vstupné údaje berú peňažné toky a diskontná sadzba a ako výstup sa uvádza súčasná hodnota;
- metóda trhového porovnania zohľadňuje porovnateľné údaje, trhovú cenu nehnuteľnosti za meter štvorcový, pričom sa berú do úvahy fyzické a právne charakteristiky nehnuteľností, trendy a vyhliadky trhu s nehnuteľnosťami a hospodárstva;
- analýza zostatkovej hodnoty určuje cenu, ktorú by bolo možné zaplatiť za pozemok vzhľadom na očakávanú hodnotu navrhovanej výstavby „ako keby bola dokončená“ a celkové náklady na dokončenú výstavbu, pričom sa zohľadňujú ziskové marže na trhovej úrovni a riadne sa zohľadňujú známe vlastnosti nehnuteľnosti a riziko spojené s jej výstavbou. Významným nepozorovateľným vstupom v tejto metóde sú preto celkové náklady na výstavbu vzhľadom na to, že existujú predpoklady týkajúce sa nákladov na meter štvorcový a odhadovaných marketingových a odborných poplatkov.

Maximálne a najlepšie využitie

Pri všetkých investíciách do nehnuteľností, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou, sa za maximálne a najlepšie využitie nehnuteľnosti považuje jej súčasné využitie.

(b) Podnikové kombinácie a alokácie kúpnej ceny

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu sa vykazujú a oceňujú reálnou hodnotou k dátumu nadobudnutia. Rozdelenie celkovej kúpnej ceny medzi nadobudnutý čistý majetok na účely vykazovania v účtovnej závierke sa vykonáva s podporou odborných poradcov alebo na základe odhadov manažmentu.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

3. Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Analýza ocenenia vychádza z historických a perspektívnych informácií dostupných k dátumu podnikovej kombinácie. Všetky perspektívne informácie, ktoré môžu ovplyvniť reálnu hodnotu nadobudnutého majetku, vychádzajú z očakávaní manažmentu o konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré bude prevládať v budúcnosti.

Výsledky analýz ocenenia sa používajú aj na určenie doby odpisovania hodnôt priradených ku konkrétnemu dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku.

V prípade podnikovej kombinácie, ku ktorej došlo v rokoch 2020 a 2019, nedošlo k žiadnym úpravám reálnej hodnoty vyplývajúcim z alokácie kúpnej ceny.

(c) Covid-19

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila 11. marca 2020 epidémiu koronavírusu za pandémiu.

Mnohé krajiny prijali mimoriadne a ekonomicky nákladné opatrenia na obmedzenie šírenia nákazy. Niektoré krajiny požadovali od spoločností, aby obmedzili alebo dokonca pozastavili bežnú obchodnú činnosť. Vlády vrátane Cyperskej republiky zaviedli obmedzenia cestovania, ako aj prísne karanténne opatrenia.

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

Schopnosť nájomcov platiť nájomné závisí od ich finančnej situácie. Je ťažké predpovedať jej súvislosť s realitným priemyslom. Všetci nájomcovia kancelárií platia nájomné, niektorí špecifickí nájomcovia maloobchodných priestorov rokujú o platbách nájomného. Čistý prevádzkový príjem v prípade maloobchodu je menšinový.

Vzhľadom na pokrok v programe očkovania a úspešný odpredaj projektu Zuckerman del vedenie neočakáva významný vplyv na realitné projekty. V súčasnosti je vedenie presvedčené, že skupina je v dobrej situácii a môže pokračovať vo výstavbe.

Reštriktívne klauzuly v úverových zmluvách boli preskúmané a posúdené na úrovni jednotlivých zložiek, v prípade jedného bankového úveru nebola klauzula k 31. decembru 2020 splnená, a preto bol tento úver klasifikovaný ako krátkodobý. V roku 2021 však banka poskytla výnimku pre tento úver, aby mohol pokračovať bez neplnenia do svojej dlhodobej splatnosti.

V prípade slovenských realitných projektov manažment neočakáva, že súčasné podmienky budú mať vplyv na peňažné toky skupiny. Spoločnosti, ktoré vlastnia rozostavané kancelárske projekty, rokovali s bankami o splácaní dlhu a dohodli sa, že tieto mesačné splátky budú uhrádzať v čase splatnosti. Iba v prípade hotela, ktorý má úvery, boli 2 štvrtročné splátky odložené na obmedzený čas s výhradou, že ak hotel zostane dlhšie obdobie zatvorený, v prípade potreby sa poskytne odklad na ďalšie splátky. Okrem toho boli koncom roka predĺžené aj existujúce úverové podmienky pre hotel.

Covid-19 sa odráža vo vykazovaní a oceňovaní majetku a záväzkov v účtovnej závierke k 31. decembru 2020.

Vedenie pripravilo pred pandémiou ochorenia COVID niektoré rozpočty, ktoré boli aktualizované aj počas súčasného vývoja a polročne sa prehodnocovali. V číslach nie sú žiadne veľké odchýlky. Keďže sa však situácia mení, budúce účinky a vplyvy sa nedajú predpovedať, ale vedenie bude naďalej monitorovať potenciálny vplyv a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie prípadných nepriaznivých účinkov.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

3. Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

(d) Testovanie zníženia hodnoty nefinančných aktív

(i) Hmotný majetok

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky skupina posudzuje, či sa hodnota hmotného majetku skupiny znížila. IAS 36 vyžaduje posúdenie, či existujú interné alebo externé indikátory, ktoré by naznačovali možné zníženie hodnoty majetku. Ak takýto náznak existuje, odhaduje sa spätne získateľná hodnota majetku.

K 31. decembru 2020 boli identifikované ukazovatele zníženia hodnoty hmotného majetku skupiny z dôvodu, že hotel vo vlastníctve skupiny nedosahoval plánovanú ziskovosť. Z tohto dôvodu skupina odhadla spätne získateľnú hodnotu tohto majetku s cieľom zistiť, či došlo k zníženiu jeho hodnoty.

Hotel Sheraton Bratislava

K 31. decembru 2020 skupina vykonala testovanie na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota bola nižšia ako spätne získateľná hodnota, testovanie na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Spätne získateľná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 1 800 tis. eur a vychádzala z metódy reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj: rezerva na náklady na predaj: 1,5 %; hodnota na izbu: EUR; počet izieb: 209. Manažment očakáva, že po skončení pandémie sa obchodovanie vráti na bežnú úroveň.

(e) Iné odhady

Informácie o ďalších predpokladoch a neistotách v odhadoch k 31. decembru 2020, pri ktorých existuje významné riziko, že povedú k významnej úprave účtovných hodnôt majetku a záväzkov v nasledujúcom účtovnom roku, sú uvedené v nasledujúcich poznámkach:

- Poznámka 23 - Odložené daňové pohľadávky a záväzky; vykazovanie odložených daňových pohľadávok: dostupnosť budúceho zdaniteľného zisku, voči ktorému možno uplatniť odpočítateľné dočasné rozdiely a daňové straty z minulých období;
- Poznámka 18 - Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, Poznámka 17 - Úvery a preddavky a Poznámka 21 - Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty; oceňovanie opravných položiek ECL pre pohľadávky z obchodného styku, ostatné pohľadávky, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty a úvery a preddavky; kľúčové predpoklady pri určovaní váženej priemernej miery strát.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020

4. Prevádzkové segmenty**4.1.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020**

V tisícoch EUR

	Kancelárie a maloobchod	Zmiešané (byty, kancelárie a maloobchod)	Podnikové centrum	Hotely a cestovný ruch	Segmenty spolu	Eliminácie medzi segmentmi	JTRE PROPERTIES LIMITED
Aktíva							
Nehmotný majetok	9	-	-	6	15	-	15
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	504	-	-	23,642	24,146	-	24,146
Investície do nehnuteľností	180,034	-	-	-	180,034	-	180,034
Úvery a preddavky	11,112	-	44,591	-	55,703	(34,851)	20,852
Finančné nástroje	1,200	-	-	-	1,200	-	1,200
Zásoby	311	-	-	28	339	-	339
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	2,545	-	-	162	2,707	-	2,707
Preddavky a ostatné aktíva	490	-	15	46	551	-	551
Odložené daňové pohľadávky	-	-	-	78	78	-	78
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7,442	-	4	1,029	8,475	-	8,475
Majetok určený na predaj	72,463	-	-	-	72,463	-	72,463
Aktíva segmentu spolu	276,110	-	44,610	24,991	345,711	(34,851)	310,860
Záväzky							
Úvery a pôžičky	121,930	-	45,090	25,774	192,794	(22,612)	170,182
Záväzky z obchodného styku	5,681	-	22	232	5,935	-	5,935
Rezervy	136	-	-	-	136	-	136
Ostatné záväzky	752	-	-	6	758	-	758
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	1,327	-	1	226	1,554	-	1,554
Odložené daňové záväzky	15,215	-	120	-	15,335	-	15,335
Bežná daňová povinnosť	450	-	-	-	450	-	450
Záväzky držané na predaj	55,226	-	-	-	55,226	(12,239)	42,987
Záväzky segmentu spolu	200,717	-	45,233	26,238	272,188	(34,851)	237,337

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2020

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

K 31. decembru 2020 a za rok končiaci sa 31. decembra 2020 sa na základe rozhodnutia vedenia Skupiny spoločnosť Zuckerman del, a.s.² vykazuje v rámci segmentu Kancelárie a maloobchod. K 31. decembru 2019 a za rok končiaci sa 31. decembra 2019 bola táto spoločnosť vykazovaná v rámci segmentu Zmiešané (byty, kancelárie & maloobchod). Táto zmena vo vykazovaní vychádzala zo skutočnosti, že do 31. decembra 2019 boli predané takmer všetky nehnuteľnosti určené na obchodovanie. Čistý vplyv na výsledok hospodárenia z predaja obchodných nehnuteľností spoločnosti Zuckerman del, a.s.¹ za rok končiaci sa 31. decembra 2020 je 281 tis. eur.

² Dňa 15. apríla 2021 sa zmenila právna forma a názov spoločnosti z Zuckerman del byty, s. r. o. na Zuckerman del, a.s.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.1.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2019***V tisícoch EUR*

	Kancelárie a maloobchod	Zmiešané (byty, kancelárie a maloobchod)	Podnikové centrum	Hotely a cestovný ruch	Segmenty spolu	Eliminácie medzi segmentmi	JTRE PROPERTIES LIMITED
Aktíva							
Nehmotný majetok	10	-	-	4	14	-	14
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	573	199	-	24,095	24,867	-	24,867
Investície do nehnuteľností	151,007	53,400	-	-	204,407	-	204,407
Úvery a preddavky	9,333	-	44,597	-	53,930	(35,416)	18,514
Finančné nástroje	1,200	-	-	-	1,200	-	1,200
Zásoby	-	4,153	-	45	4,198	-	4,198
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	3,844	1,200	-	239	5,283	-	5,283
Preddavky a ostatné aktíva	123	915	15	50	1,103	-	1,103
Pohľadávka z bežnej dane z príjmu	-	454	-	-	454	-	454
Odložené daňové pohľadávky	-	-	-	14	14	-	14
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5,045	8,795	22	2,874	16,736	-	16,736
Aktíva segmentu spolu	171,135	69,116	44,634	27,321	312,206	(35,416)	276,790
Závazky							
Úvery a pôžičky	105,590	51,251	44,883	25,456	227,180	(35,416)	191,764
Závazky z obchodného styku	2,574	1,294	24	765	4,657	-	4,657
Rezervy	183	-	-	-	183	-	183
Ostatné záväzky	809	1,615	-	7	2,431	-	2,431
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	1,226	640	-	365	2,231	-	2,231
Odložené daňové záväzky	12,740	3,471	163	-	16,374	-	16,374
Bežná daňová povinnosť	273	-	-	165	438	-	438
Závazky segmentu spolu	123,395	58,271	45,070	26,758	253,494	(35,416)	218,078

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.2.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2020**

V tisícoch EUR

	Kancelárie a maloobchod	Zmiešané (byty, kancelárie a maloobchod)	Podnikové centrum	Hotely a cestovný ruch	Segmenty spolu	Eliminácie medzi segmentmi	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	10,213	-	-	-	10,213	-	10,213
Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie	5,670	-	-	-	5,670	-	5,670
Ostatné príjmy	68	-	-	1,817	1,885	-	1,885
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	15,097	-	-	-	15,097	-	15,097
Ostatné prevádzkové výnosy	577	-	-	558	1,135	-	1,135
Náklady na predané nehnuteľnosti na obchodovanie	(5,389)	-	-	-	(5,389)	-	(5,389)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(1,319)	-	-	(399)	(1,718)	-	(1,718)
Odpisy a amortizácia	(99)	-	-	(488)	(587)	-	(587)
Personálne výdavky	-	-	-	(1,338)	(1,338)	-	(1,338)
Strata zo zníženia hodnoty	(139)	-	-	3	(136)	-	(136)
Ostatné prevádzkové náklady	(919)	-	(55)	(1,265)	(2,239)	-	(2,239)
Finančné náklady	(3,680)	-	(2,222)	(765)	(6,667)	1,649	(5,018)
Finančné príjmy	255	-	2,049	-	2,304	(1,649)	655
Dane z príjmu	(4,344)	-	43	65	(4,236)	-	(4,236)
Výsledok segmentu	15,991	-	(185)	(1,812)	13,994	-	13,994

K 31. decembru 2020 a za rok končiaci sa 31. decembra 2020 sa na základe rozhodnutia vedenia Skupiny spoločnosť Zuckermandel, a.s.³ vykazuje v rámci segmentu Kancelárie a maloobchod. K 31. decembru 2019 a za rok končiaci sa 31. decembra 2019 bola táto spoločnosť vykazovaná v rámci segmentu Zmiešané (byty, kancelárie & maloobchod). Táto zmena vo vykazovaní vychádzala zo skutočnosti, že do 1. decembra 2019 boli takmer všetky obchodné nehnuteľnosti predané. Čistý vplyv na výsledok hospodárenia z predaja obchodných nehnuteľností spoločnosti Zuckermandel, a.s.² za rok končiaci sa 31. decembra 2020 je 281 tis. eur.

³ Dňa 15. apríla 2021 sa zmenila právna forma a názov spoločnosti z Zuckermandel byty, s. r. o. na Zuckermandel, a.s.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.2.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2019**

V tisícoch EUR

	Kancelárie a maloobchod	Zmiešané (byty, kancelárie a maloobchod)	Podnikové centrum	Hotely a cestovný ruch	Segmenty spolu	Eliminácie medzi segmentmi	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	7,102	2,520	-	-	9,622	-	9,622
Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie	-	1,411	-	-	1,411	-	1,411
Ostatné príjmy	141	28	-	8,578	8,747	-	8,747
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	25,070	4,954	-	-	30,024	-	30,024
Ostatné prevádzkové výnosy	87	12	-	1	100	-	100
Náklady na predané nehnuteľnosti na obchodovanie	-	(1,181)	-	-	(1,181)	-	(1,181)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(1,164)	(315)	-	(579)	(2,058)	-	(2,058)
Odpisy a amortizácia	(80)	(17)	-	(488)	(585)	-	(585)
Personálne výdavky	-	-	-	(2,237)	(2,237)	-	(2,237)
Strata zo zníženia hodnoty	-	-	-	(6)	(6)	-	(6)
Ostatné prevádzkové náklady	(837)	(194)	(58)	(3,704)	(4,793)	-	(4,793)
Ostatné prevádzkové nepenažné náklady	(30)	-	-	-	(30)	-	(30)
Finančné náklady	(3,431)	(1,942)	(2,206)	(789)	(8,368)	1,810	(6,558)
Finančné príjmy	234	-	2,112	-	2,346	(1,810)	536
Dane z príjmu	(6,231)	(1,430)	40	(174)	(7,795)	-	(7,795)
Výsledok segmentu	20,861	3,846	(112)	602	25,197	-	25,197

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.3 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci sa 31. decembra 2020 a 31. decembra 2019**

V tisícoch EUR

	Slovenská republika		Segmenty spolu		Eliminácie medzi segmentmi		JTRE PROPERTIES LIMITED	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nehmotný majetok	15	14	15	14	-	-	15	14
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	24,146	24,867	24,146	24,867	-	-	24,146	24,867
Investície do nehnuteľností	180,034	204,407	180,034	204,407	-	-	180,034	204,407
Celkom	204,195	229,288	204,195	229,288	-	-	204,195	229,288

V tisícoch EUR

	Slovenská republika		Iné		JTRE PROPERTIES LIMITED	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Príjmy z prenájmu investičného majetku	10,213	9,622	-	-	10,213	9,622
Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie	5,670	1,411	-	-	5,670	1,411
Ostatné príjmy	880	3,263	1,005	5,484	1,885	8,747
Ostatné prevádzkové výnosy	1,135	100	-	-	1,135	100
Celkom	17,898	14,396	1,005	5,484	18,903	19,880

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 zahŕňa geografická oblasť „Ostatné“ príjmové položky predovšetkým zo Spojených štátov amerických vo výške 226 tisíc EUR (2019: Spojené štáty americké vo výške 1 106 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 má skupina príjmy z pokračujúcich transakcií s dvoma externými zákazníkmi, ktoré predstavujú 10 % alebo viac príjmov skupiny, vo výške 10 381 tis. eur (2019: 4 585 tis. eur).

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

	Dátum nadobudnutia	Náklady na nadobudnutie	Odlev peň. hotovosti	Podiel skupiny po akvizícii
Nadobudnutie plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti				
Klingerka, s. r. o.	22/12/2020	46	-	100%
Celkom		46	-	

Vplyv akvizície v roku 2020

Akvizícia dcérskej spoločnosti mala nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

V tisícoch EUR

	Poznámka	Klingerka, s. r. o.
Investície do nehnuteľností	16	20,324
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		45
Zásoby		311
Preddavky a ostatné aktíva		98
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		40
Úvery a pôžičky	26	(15,946)
Záväzky z obchodného styku		(3,354)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		(73)
Odložené daňové záväzky	23	(582)
Čistý identifikovateľný majetok		863
Záporný goodwill pri akvizícii*		(817)
Náklady na nadobudnutie		46
Zaplatené protiplnenie uspokojené v hotovosti		-
Získaná hotovosť		40
Čistý prílev peň. hotovosti		40
Strata od nadobudnutia		-
Príjmy od akvizície		-

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

Ak by skupina nadobudla uvedenú dcérsku spoločnosť 1. januára 2020, zisk skupiny by bol 13 533 tis. eur a výnosy Skupiny by boli 17 769 tis. eur.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****6. Príjmy**

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Príjmy z prenájmu investičného majetku	10,213	9,622
Príjmy z predaja obchodných nehnuteľností (byty s parkoviskami)	5,670	1,411
Príjmy z hotelových služieb	1,817	8,542
Ostatné príjmy	68	205
Celkom	17,768	19,780

Rozdelenie výnosov zo zmlúv so zákazníkmi podľa prevádzkových segmentov je uvedené nižšie:

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Kancelárie a maloobchod	Zmiešané (byty, kancelárie a maloobchod)	Hotely a cestovný ruch	Segmenty spolu	Inter- segment ové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	10,213	-	-	10,213	-	10,213
Príjmy z predaja obchodných nehnuteľností (byty s parkoviskami)	5,670	-	-	5,670	-	5,670
Príjmy z hotelových služieb	-	-	1,817	1,817	-	1,817
Ostatné príjmy	68	-	-	68	-	68
Celkom	15,951	-	1,817	17,768	-	17,768

Za rok končiaci sa 31. decembra 2019

<i>V tisícoch EUR</i>	Kancelárie a maloobchod	Zmiešané (byty, kancelárie a maloobchod)	Hotely a cestovný ruch	Segmenty spolu	Inter- segmentové eliminácie	JTRE PROPERTIES LIMITED
Príjmy z prenájmu investičného majetku	7,102	2,520	-	9,622	-	9,622
Príjmy z hotelových služieb	-	-	8,542	8,542	-	8,542
Príjmy z predaja obchodných nehnuteľností (byty s parkoviskami)	-	1,411	-	1,411	-	1,411
Ostatné príjmy	141	28	36	205	-	205
Celkom	7,243	3,959	8,578	19,780	-	19,780

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****6. Príjmy (pokračovanie)**

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

*V tisícoch EUR***Poznámka 31. decembra 2020 31. decembra 2019**

Pohľadávky, ktoré sú zahrnuté v položke pohľadávky z obchodného styku a ostatné výnosy budúcich období	18	248	966
Zmluvné aktíva	18	91	94
Zmluvné záväzky	29	(608)	(732)
Celkom		(269)	328

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 sa zmluvný majetok vzťahuje na práva Skupiny na odmenu za vykonanú prácu, ktorá nebola vyfakturovaná k dátumu vykazovania (zádržné). Zmluvný majetok sa prevedie na pohľadávky, keď sa práva stanú nepodmienenými.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 boli zo zmluvných záväzkov vykázaných na začiatku roka vykázané výnosy vo výške 330 tis. Za rok končiaci sa 31. decembra 2019 boli výnosy vo výške 687 tis. eur vykázané vo výkaze ziskov a strát zo zmluvných záväzkov vykázaných na začiatku roka.

(ii) Informácie o povahe a časovom rozvrhu plnenia záväzkov zo zmlúv so zákazníkmi vrátane významných platobných podmienok sú uvedené v poznámke 2 (s).

Neposkytujú sa žiadne informácie o zostávajúcich záväzkoch plnenia k 31. decembru 2020, ktorých pôvodná očakávaná doba trvania je jeden rok alebo menej, ako to umožňuje IFRS 15.

7. Náklady na predané nehnuteľnosti na obchodovanie*V tisícoch EUR***2020****2019**

Náklady na predané byty s parkoviskami	(5,389)	(1,181)
Celkom	(5,389)	(1,181)

8. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti*V tisícoch EUR***2020****2019**

Administratívne náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(648)	(286)
Energia a verejné služby	(563)	(868)
Náklady na opravy a údržbu	(292)	(401)
Poplatky a provízie	(141)	(362)
Prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	-	(47)
Iné	(74)	(94)
Celkom	(1,718)	(2,058)

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****9. Personálne výdavky**

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Mzdy a platy	(1,004)	(1,648)
Povinné príspevky na sociálne zabezpečenie	(323)	(571)
Ostatné sociálne výdavky	(11)	(18)
Celkom	(1,338)	(2,237)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 je priemerný počet zamestnancov 72 (2019: 97), z čoho zamestnanci na riadiacej úrovni predstavujú 9 (2019: 6).

10. O ďalšie prevádzkové výdavky

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Sprostredkovateľské, poradenské a iné poplatky	(716)	(1,084)
Výdavky na hotelové služby	(447)	(1,348)
Spotreba materiálu	(203)	(799)
Outsourcing	(203)	(403)
Náklady na audit, daňové a účtovné služby	(184)	(120)
Náklady na informačné technológie	(89)	(110)
Ostatné dane a poplatky	(68)	(74)
Výdavky na reklamu	(39)	(175)
Výdavky na lízing	(9)	(8)
Tvorba ustanovení	-	(30)
Iné	(281)	(672)
Celkom	(2,239)	(4,823)

Podrobnosti o poplatkoch za audit:

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
KPMG Slovensko spol. s r. o.	(50)	(52)
KPMG Limited	(22)	(18)
LUCA PARTNER, s.r.o.	(15)	-
PARTNER AUDIT, s. r. o.	-	(18)
Iné	(3)	(3)
Celkom	(90)	(91)

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 neboli žiadne náklady súvisiace s ostatnými službami poskytovanými audítorskými spoločnosťami (2019: žiadne).

Analýza ostatných prevádzkových nákladov podľa segmentov je uvedená v Poznámke 4 - Prevádzkové segmenty.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****11. Finančné príjmy**

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Príjmy z úrokov	655	536
Celkom	655	536

12. Finančné náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Úrokové náklady z dlhopisov	(2,222)	(2,206)
Úrokové náklady z úverov - banky	(2,195)	(2,965)
Úrokové náklady z pôžičiek	(387)	(461)
Strata z finančných nástrojov	(182)	(890)
Úrokové náklady z lízingových záväzkov	(32)	(36)
Celkom	(5,018)	(6,558)

13. Náklady na daň z príjmov

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Bežné daňové výdavky		
Bežný rok	(566)	(511)
Úpravy za predchádzajúce obdobia	121	-
	(445)	(511)
Odložené daňové náklady		
Vznik a zrušenie dočasných rozdielov	(3,791)	(7,284)
Celkové náklady na daň z príjmu	(4,236)	(7,795)

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

Mnohé časti cyperskej a slovenskej daňovej legislatívy zostávajú neoverené a existuje neistota, pokiaľ ide o výklad, ktorý môžu finančné orgány uplatniť v mnohých oblastiach. Vplyv tejto neistoty sa nedá kvantifikovať a vyrieši sa až po vytvorení legislatívnych precedensov alebo keď budú k dispozícii oficiálne výklady orgánov.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****13. Náklady na daň z príjmov (pokračovanie)****Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby***V tisícoch EUR*

	2020		2019	
	%		%	
Zisk pred zdanením		18,230		32,992
Daň s použitím domácej daňovej sadzby spoločnosti	12.50%	2,279	12.50%	4,124
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	8.85%	1,613	8.58%	2,830
Neodpočítateľné výdavky	3.69%	673	1.17%	387
Nezdaniteľný príjem	(1.63%)	(298)	(0.36%)	(118)
Vykázanie predtým neuznaných daňových strát	(0.08%)	(14)	(0.18%)	(61)
Straty bežného obdobia, pre ktoré nebola vykázaná odložená daňová pohľadávka	1.27%	231	1.60%	528
Vypršanie daňových strát, pre ktoré bola vykázaná odložená daňová pohľadávka	-	-	0.25%	82
Úprava odloženej daňovej pohľadávky/záväzku za bežné obdobie vykázaná v predchádzajúcom období	(0.70%)	(127)	0.07%	23
Úpravy za predchádzajúce obdobia	(0.66%)	(121)	-	-
Celkom	23.24%	4,236	23.63%	7,795

Pozri tiež Poznámku 23 - Odložené daňové pohľadávky a záväzky.

14. Nehmotný majetok*V tisícoch EUR*

	Cenné práva a iný nehmotný majetok		Celkom
	Goodwill		
Náklady			
Zostatok k 1. januáru 2019	2	29	31
Doplňky	-	2	2
Zostatok k 31. decembru 2019	2	31	33
Amortizácia			
Zostatok k 1. januáru 2019	-	(3)	(3)
Doplňky	-	(16)	(16)
Zostatok k 31. decembru 2019	-	(19)	(19)
Prepravné sumy			
Zostatok k 1. januáru 2019	2	26	28
Zostatok k 31. decembru 2019	2	12	14

JTRE PROPERTIES LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020
14. Nehmotný majetok (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Goodwill	Cenné práva a iný nehmotný majetok	Celkom
Náklady			
Zostatok k 1. januáru 2020	2	31	33
Doplňky	-	4	4
Likvidácia	-	(1)	(1)
Zostatok k 31. decembru 2020	2	34	36
Amortizácia			
Zostatok k 1. januáru 2020	-	(19)	(19)
Doplňky	-	(3)	(3)
Likvidácia	-	1	1
Zostatok k 31. decembru 2020	-	(21)	(21)
Prepravné sumy			
Zostatok k 1. januáru 2020	2	12	14
Zostatok k 31. decembru 2020	2	13	15

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

15. Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia
V tisícoch EUR

	Pozemok	Budovy	Iné	Celkom
Náklady				
Zostatok k 1. januáru 2019	2,155	23,985	691	26,831
<i>Prvé uplatnenie IFRS 16</i>	620	-	-	620
Zostatok k 1. januáru 2019 - revidovaný	2,775	23,985	691	27,451
Dodatky	-	109	90	199
Zostatok k 31. decembru 2019	2,775	24,094	781	27,650
Odpisy				
Zostatok k 1. januáru 2019	(2,155)	(32)	(27)	(2,214)
Dodatky	(79)	(347)	(143)	(569)
Zostatok k 31. decembru 2019	(2,234)	(379)	(170)	(2,783)
Účtovná hodnota				
Zostatok k 1. januáru 2019	-	23,953	664	24,617
<i>Prvé uplatnenie IFRS 16</i>	620	-	-	620
Zostatok k 1. januáru 2019 - revidovaný	620	23,953	664	25,237
Zostatok k 31. decembru 2019	541	23,715	611	24,867

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020****15. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)**

<i>V tisícoch EUR</i>	Pozemok	Budovy	Iné	Celkom
Náklady				
Zostatok k 1. januáru 2020	2,775	24,094	781	27,650
Dodatky	-	15	49	64
Likvidácia	-	-	(12)	(12)
Prevod do skupiny na vyradenie držanej na predaj	-	-	(105)	(105)
Zostatok k 31. decembru 2020	2,775	24,109	713	27,597
Odpisy				
Zostatok k 1. januáru 2020	(2,234)	(379)	(170)	(2,783)
Doplňky	(79)	(347)	(158)	(584)
Strata zo zníženia hodnoty	-	(126)	(2)	(128)
Likvidácia	-	-	9	9
Prevod do skupiny na vyradenie držanej na predaj	-	-	35	35
Zostatok k 31. decembru 2020	(2,313)	(852)	(286)	(3,451)
Účtovná hodnota				
Zostatok k 1. januáru 2020	541	23,715	611	24,867
Zostatok k 31. decembru 2020	462	23,257	427	24,146

Aktíva s právom na používanie

K 31. decembru 2020 zahŕňa skupina majetku nehnuteľnosti, stroje a zariadenia aj majetok s právom na užívanie vo výške 462 tis. eur (k 31. decembru 2019: 541 tis. eur), pozri poznámku 30 - Lízingy.

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

Znehodnotenie

K 31. decembru 2020 bolo vykázané zníženie hodnoty dlhodobého hmotného majetku vo výške 128 tis. eur (k 31. decembru 2019: žiadne).

Poistenie

Skupina má poistený majetok, stroje a zariadenia proti prírodným katastrofám, krádeži a vandalizmu. K 31. decembru 2020 je celková poistná suma majetku 34 377 tis. eur (31. december 2019: 30 195 tis. eur).

Prevod do skupiny na vyradenie držanej na predaj

Informácie o prevode do vyradovanej skupiny držanej na predaj nájdete v poznámke 24.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****16. Investície do nehnuteľností***V tisícoch EUR*

	Pozemok	Kancelárie a maloobchod	Výstavba	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2019	360	170,000	-	170,360
Doplňky	-	3,578	-	3,578
Prevod zo zásob	-	445	-	445
Úprava reálnej hodnoty do zisku alebo straty	-	30,024	-	30,024
Zostatok k 31. decembru 2019	360	204,047	-	204,407
Zostatok k 1. januáru 2020	360	204,047	-	204,407
Doplňky	-	2,176	-	2,176
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	-	20,324	20,324
Prevod do skupiny na vyradenie držanej na predaj	-	(61,970)	-	(61,970)
Úprava reálnej hodnoty do zisku alebo straty	-	15,097	-	15,097
Zostatok k 31. decembru 2020	360	159,350	20,324	180,034

Investície Skupiny do nehnuteľností sa oceňujú reálnou hodnotou. Proces oceňovania je podrobne opísaný v Poznámke 3(a) - Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady. Ocenenie reálnou hodnotou investícií v nehnuteľnostiach bolo na základe vstupov použitých pri technike oceňovania zaradené do úrovne 3. Všetky výsledné zisky alebo straty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Skupina má zmluvné záväzky týkajúce sa rozvoja investícií do nehnuteľností. Viac informácií o zmluvných kapitálových záväzkoch je uvedených v Poznámke 32 - Záložné práva, cenné papiere a finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

Poistenie

Skupina má poistený investičný majetok proti živelným pohromám a má stavebné poistenie. K 31. decembru 2020 je celková poistná suma majetku 72 143 tis. eur (k 31. decembru 2019: 88 293 tis. eur).

Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát*V tisícoch EUR*

	2020	2019
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností	10,213	9,622
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investícií do nehnuteľností, ktoré počas roka priniesli príjem z prenájmu	(1,312)	(1,470)
Úpravy reálnej hodnoty	15,097	30,024
Celkom	23,998	38,176

Prevod do skupiny na vyradenie držanej na predaj

Informácie o prevode do vyradovanej skupiny držanej na predaj nájdete v poznámke 24.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****17. Úvery a preddavky***V tisícoch EUR*

	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Úvery a preddavky spriaznenej strane	34	20,852	18,514
Celkom		20,852	18,514
<i>Aktuálne</i>		3,399	216
<i>Dlhodobé</i>		17,453	18,298
Celkom		20,852	18,514

K 31. decembru 2020 neexistujú žiadne neúročené úvery (k 31. decembru 2019: žiadne).

K 31. decembru 2020 je vážená priemerná úroková sadzba úverov a pôžičiek 3,77 % p. a. (k 31. decembru 2019: 3,83 % p. a.).

Úvery a preddavky spriaznenej strane nie sú zabezpečené.

Záložné práva

Informácie o úveroch a zálohách, ktoré sú založené ako zábezpeka, sú uvedené v Poznámke 32 - Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

18. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Časovo rozlíšené príjmy z prenájmu	1,825	3,151
Pohľadávky z operatívneho lízingu	349	1,027
Pohľadávky z obchodného styku	204	883
Zmluvné aktíva	91	94
Výnosy budúcich období - ostatné	47	89
Ostatné pohľadávky	194	45
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	(3)	(6)
Celkom	2,707	5,283
<i>Aktuálne</i>	1,820	2,699
<i>Dlhodobé</i>	887	2,584
Celkom	2,707	5,283

Vystavenie Skupiny úverovému riziku je uvedené v poznámke 33.1 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****18. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)****Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku**

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Zostatok k 1. januáru	6	-
Zvýšenie	11	6
Prevod do skupiny na vyradenie držanej na predaj	(11)	-
Uvoľnenie	(3)	-
Zostatok k 31. decembru	3	6

19. Finančné nástroje

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Termínované vklady	1,200	1,200
Celkom	1,200	1,200

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

20. Zásoby

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Obchodné nehnuteľnosti vo výstavbe (byty a parkovacie miesta)	311	4,153
Suroviny	28	45
Celkom	339	4,198

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 boli nehnuteľnosti určené na obchodovanie vo výške 5 389 tis. eur vykázané ako náklad v konsolidovanom výkaze ziskov a strát (2019: 1 181 tis. eur), pozri poznámku 7 - Náklady na predané nehnuteľnosti určené na obchodovanie.

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Bežné účty v bankách	8,447	16,700
Hotovosť v pokladni	28	36
Celkom	8,475	16,736

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

JTRE PROPERTIES LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020
22. Preddavky a ostatné aktíva
V tisícoch EUR

	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Pohľadávky z DPH	380	79
Predavky a ostatné náklady budúcich období	110	225
Zálohové platby	61	799
Celkom	551	1,103

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky

Pohyb odložených daňových pohľadávok a odložených daňových záväzkov:

V tisícoch EUR

	Zostatok k 1. januáru 2020	Vykázané v zisku/(strate)	Prevody do skupín na predaj	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Zostatok k 31. decembru 2020
Poznámka		13	24	5	
Odložené daňové pohľadávky					
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	359	(353)	-	-	6
Ostatné položky	84	67	(76)	-	75
Odložené daňové záväzky					
Investície do nehnuteľností	(15,951)	(3,596)	5,358	(582)	(14,771)
Zásoby	(38)	38	1	-	1
Ostatné položky	(814)	53	193	-	(568)
Celkom	(16,360)	(3,791)	5,476	(582)	(15,257)

V tisícoch EUR

	Zostatok k 1. januáru 2019	Vykázané v zisku/(strate)	Zostatok k 31. decembru 2019
Poznámka		13	
Odložené daňové pohľadávky			
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	358	1	359
Daňové straty	106	(106)	-
Ostatné položky	242	(158)	84
Odložené daňové záväzky			
Investície do nehnuteľností	(9,073)	(6,878)	(15,951)
Zásoby	(54)	16	(38)
Ostatné položky	(655)	(159)	(814)
Celkom	(9,076)	(7,284)	(16,360)

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****23. Odložené daňové pohľadávky a záväzky (pokračovanie)****Nevykázané odložené daňové pohľadávky**

Odložené daňové pohľadávky neboli vykázané v súvislosti s nasledujúcimi položkami (základ dane):

<i>V tisícoch EUR</i>	2020	2019
Daňové straty prenesené do budúcich období	3,334	3,938
Celkom	3,334	3,938

Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje z titulu prenesenia nevyužitých daňových strát do budúcich období len v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že v budúcnosti bude k dispozícii zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné nevyužité daňové straty uplatniť. Daňové straty vzniknuté na Slovensku pred 1. januárom 2020 sa môžu odpisovať v nasledujúcich štyroch rokoch rovnomerne každý rok. Daňové straty vzniknuté na Slovensku po 1. januári 2020 sa môžu odpisovať počas piatich rokov až do výšky 50 % základu dane. Daňové straty vzniknuté na Cypre sa odpisujú počas piatich rokov.

Odhad ukončenia platnosti daňových strát je nasledovný:

<i>V tisícoch EUR</i>	2021	2022	2023	2024	2025 a neskôr
Daňové straty	1,098	1,098	830	308	-

24. Skupina na vyradenie držaná na predaj

Podrobná štruktúra majetku a záväzkov určených na predaj k 31. decembru 2020 je nasledovná:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Zuckerman del, a.s.⁴
<i>Segment</i>		<i>Kancelárie a maloobchod</i>
Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	15	70
Investície do nehnuteľností	16	61,970
Zásoby		35
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		1,775
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		8,386
Preddavky a ostatné aktíva		203
Pohľadávka z bežnej dane z príjmu		24
Majetok určený na predaj		72,463
Úvery a pôžičky	26	32,990
Záväzky z obchodného styku		1,447
Ostatné záväzky		1,326
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		1,748
Odložené daňové záväzky	23	5,476
Záväzky držané na predaj		42,987

K 31. decembru 2020 nie sú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku vykázané žiadne kumulatívne výnosy alebo náklady týkajúce sa skupiny na vyradenie držanej na predaj.

⁴ Dňa 15. apríla 2021 sa zmenila právna forma a názov spoločnosti z Zuckerman del byty, s. r. o. na Zuckerman del, a.s.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

24. Skupina na vyradenie držaná na predaj (pokračovanie)

V roku 2020 sa uskutočnili rokovania s budúcim kupujúcim. Zmluva o predaji bola podpísaná v apríli 2021 (viac informácií nájdete aj v poznámke 35).

K 31. decembru 2020 sa investície do nehnuteľností v rámci skupiny na predaj vykazujú v reálnej hodnote, pozri poznámku 3a). Vedenie ocenilo investície do nehnuteľností pomocou metódy kapitalizácie výnosov. Použité vstupy reálnej hodnoty Výnos z odchodu: 5,25 %, Nájomné za m2 za mesiac: EUR, zmluvné zostávajúce priemerné obdobie prenájmu 5,08 roka. Celková prenajímateľná plocha je 17 363 m2.

Záložné práva

Informácie o záložných právach nájdete v Poznámke 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

25. Vlastné imanie

Základné imanie

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 pozostávalo schválené, vydané a plne splatené základné imanie z 1 000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 1 EUR každá.

Základné imanie k 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019:

	Počet akcií	EUR
Autorizované		
Kmeňové akcie po 1 EUR	1,000	1,000
Vydané a plne splatené		
Zostatok k 1. januáru	1,000	1,000
Zostatok k 31. decembru	1,000	1,000

Zákonný rezervný fond

Zákonný rezervný fond možno použiť len na krytie strát a nemožno ho rozdeliť ako dividendy. Výpočet zákonného rezervného fondu vychádza zo slovenských zákonných predpisov.

Na Slovensku sa vyžaduje tvorba zákonného rezervného fondu pre akciové spoločnosti minimálne vo výške 10 % čistého zisku (ročne) a minimálne do výšky 20 % základného imania (kumulatívny zostatok).

Na Slovensku si spoločnosti s ručením obmedzeným vytvárajú zákonný rezervný fond v čase a vo výške určenej spoločenskou zmluvou. Ak zákonný rezervný fond nie je vytvorený pri založení spoločnosti, spoločnosť je povinná ho vytvoriť v roku, v ktorom prvýkrát vykazuje čistý zisk, a to minimálne vo výške 5 % čistého zisku, maximálne však do výšky 10 % základného imania. Následne sa vyžaduje tvorba zákonného rezervného fondu vo výške určenej v spoločenskej zmluve, minimálne však vo výške 5 % z čistého zisku (ročne), maximálne však do výšky určenej v spoločenskej zmluve, minimálne však do výšky 10 % základného imania.

Kapitálový rezervný fond

Kapitálový rezervný fond predstavuje zisk z podnikovej kombinácie pod spoločnou kontrolou.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****26. Úvery a pôžičky***V tisícoch EUR*

	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Úvery od bánk		115,405	134,192
Vydané dlhopisy		45,090	44,883
Pôžičky od spriaznenej strany	34	9,198	12,132
Závazky z lízingu		489	557
Celkom		170,182	191,764
<i>Aktuálne</i>		42,104	15,559
<i>Dlhodobé</i>		128,078	176,205
Celkom		170,182	191,764

K 31. decembru 2020 neexistujú žiadne úročené úvery a pôžičky (k 31. decembru 2019: žiadne).

K 31. decembru 2020 sa na niektoré úvery vzťahujú aj klauzuly, ktoré musí skupina dodržiavať. Niektoré z týchto klauzúl neboli k 31. decembru 2020 splnené v dôsledku Covid-19 (pozri poznámku 3 c)), ale skupina získala buď výnimku od dlžníka, alebo sa na základe úverovej zmluvy úver nestal splatným, s výnimkou úveru vo výške 37 145 tis. eur, ktorý bol preklasifikovaný na krátkodobý z dôvodu nesplnenia reštriktívnych klauzúl v úverových zmluvách. Tento problém však bol po skončení roka napravený, pričom banka poskytla výnimku a úver považovala za pokračujúci do splatnosti bez porušenia.

K 31. decembru 2020 je vážená priemerná úroková sadzba úverov a pôžičiek 3,09 % p. a. (k 31. decembru 2019: 2,73 % p. a.).

K 31. decembru 2020 sú úvery od bánk vo výške 115 405 tis. eur (k 31. decembru 2019: 134 190 tis. eur) zabezpečené založeným majetkom, pozri Poznámku 32 - Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti.

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 nie sú pôžičky od spriaznenej strany zabezpečené.

Podrobné informácie k vydaným dlhopisom k **31. decembru 2020** a **31. decembru 2019** :

	Burza cenných papierov	Dátum vydania	Dátum splatnosti	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba	Počet vydaných certifikátov	Dostupné nevydané certifikáty
ISIN							
SK4120014283	Bratislava	24/7/2018	24/7/2023	pevné	5.03	44,781	2,219

JTRE PROPERTIES LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020
26. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

 Podmienky úverov od bánk a pôžičiek od spriaznených osôb k **31. decembru 2020** sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>								
	Istina	Naakum ulované úroky	Celkom	Typ úrokov j sadzby	Variabilná úroková sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť
Úvery od bánk								
zabezpečený **	37,145	-	37,145	premenná	3M EURIBOR	1.55%	1.55%	31/12/2020
zabezpečený	32,935	1	32,936	Pevné stanove	-	-	2.20%	31/12/2022
zabezpečený	15,300	1	15,301	premenná	3M EURIBOR	1.95%	1.95%	31/12/2031
zabezpečený *	15,137	742	15,879	premenná	12M EURIBOR	5.61%	5.50%	30/11/2023
zabezpečený	14,115	1	14,116	premenná	3M EURIBOR	1.60%	1.60%	31/12/2022
zabezpečený *	13	15	28	premenná	12M EURIBOR	5.61%	5.50%	31/12/2021
Celkom	114,645	760	115,405					
Pôžičky od spriaznenej strany								
nezabezpečené	5,400	343	5,743	Pevné stanove	-	-	3.40%	04/06/2022
nezabezpečené*	2,057	259	2,316	Pevné stanove	-	-	3.40%	31/12/2022
nezabezpečené	1,010	90	1,100	Pevné stanove	-	-	3.40%	31/12/2021
nezabezpečené	35	4	39	Pevné stanove	-	-	5.10%	31/12/2023
Celkom	8,502	696	9,198					

* nové úvery a pôžičky v roku 2020

** zmluvná splatnosť úveru je 28. 6. 2024, preklasifikovaný na krátkodobý z dôvodu nedodržania podmienok úveru

 Podmienky úverov od bánk a pôžičiek od spriaznených osôb k **31. decembru 2019** sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>								
	Istina	Naakum ulované úroky	Celkom	Typ úrokov j sadzby	Variabilná úroková sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť
Úvery od bánk								
zabezpečený *	35,726	-	35,726	premenná	3M EURIBOR	1.55%	1.55%	31/03/2024
zabezpečená	34,230	2	34,232	Pevne stanove	-	-	2.20%	31/12/2022
zabezpečená	34,120	-	34,120	premenná	3M EURIBOR	1.53%	1.53%	30/06/2025

JTRE PROPERTIES LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020

zabezpečená	15,440	1	15,441	premenná	3M EURIBOR	1.95%	1.95%	31/12/2031
zabezpečená	14,670	1	14,671	premenná	3M EURIBOR	1.60%	1.60%	31/12/2022
nezabezpečené	2	-	2	-	-	-	-	-
Celkom	134,188	4	134,192					

Pôžičky od spriaznenej strany

nezabezpečené	7,399	347	7,746	Pevne stanovená	-	-	5.10%	31/12/2020
nezabezpečené	2,945	375	3,320	Pevne stanovená	-	-	5.10%	31/12/2020
nezabezpečené	1,010	56	1,066	Pevne stanovená	-	-	5.10%	31/12/2021
Celkom	11,354	778	12,132					

** nové úvery a pôžičky v roku 2019*

JTRE PROPERTIES LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020
26. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Odsúhlasenie pohybov úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi z finančných činností :

V tisícoch EUR

	Poznámka	Vydané dlhopisy	Ostatné úvery a pôžičky	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2019		44,695	145,455	190,150
<i>Prvé uplatnenie IFRS 16</i>		-	620	620
Zostatok k 1. januáru 2019 - revidovaný		44,695	146,075	190,770
Zmeny z finančných peňažných tokov				
Prílev peňažných prostriedkov		-	44,527	44,527
Splátky		(3)	(44,364)	(44,367)
Lízingové splátky		-	(64)	(64)
Zaplatené úroky - lízingy		-	(11)	(11)
Vyplatené úroky - ostatné		(2,015)	(2,744)	(4,759)
Celkové zmeny z finančných peňažných tokov		(2,018)	(2,656)	(4,674)
Ďalšie zmeny				
Úrokové náklady	12	2,206	3,462	5,668
Ostatné zmeny spolu		2,206	3,462	5,668
Zostatok k 31. decembru 2019		44,883	146,881	191,764

Odsúhlasenie pohybov úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi z finančných činností :

V tisícoch EUR

	Poznámka	Vydané dlhopisy	Ostatné úvery a pôžičky	Celkom
Zostatok k 1. januáru 2020		44,883	146,881	191,764
Zmeny z finančných peňažných tokov				
Prílev peňažných prostriedkov		-	2,751	2,751
Splátky		-	(7,529)	(7,529)
Lízingové splátky		-	(68)	(68)
Zaplatené úroky - lízingy		-	(32)	(32)
Vyplatené úroky - ostatné		(2,015)	(2,481)	(4,496)
Celkové zmeny z finančných peňažných tokov		(2,015)	(7,359)	(9,374)
Ďalšie zmeny				
Zmeny v dôsledku nadobudnutia dcérskych spoločností	5	-	15,946	15,946
Úrokové náklady	12	2,222	2,614	4,836
Ostatné zmeny spolu		2,222	18,560	20,782
Zostatok k 31. decembru 2020 vrátane skupiny na predaj		45,090	158,082	203,172
Prevod do skupiny na vyradenie držanej na predaj	24	-	(32,990)	(32,990)
Zostatok k 31. decembru 2020		45,090	125,092	170,182

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****27. Závazky z obchodného styku***V tisícoch EUR*

	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Závazky z obchodného styku	2,999	1,802
Zádržné splatné dodávateľom	2,854	2,410
Nevyfakturované dodávky	79	445
Výdavky budúcich období	3	-
Celkom	5,935	4,657

Podrobné informácie k splatnosti záväzkov z obchodného styku:

V tisícoch EUR

	31. decembra 2020	31. decembra 2019
v rámci splatnosti	5,923	4,458
po splatnosti	12	199
	5,935	4,657

28. Ostatné záväzky*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Úrokové swapy na obchodovanie	382	1,200
Vklady ako záruka za nájomné	291	964
Iné	85	267
Celkom	758	2,431

Finančné záväzky v reálnej hodnote - deriváty*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Reálna hodnota		
Úroveň 2 - iné vstupy ako kótované ceny	382	1,200

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 sú všetky ostatné záväzky v lehote splatnosti.

29. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Výnosy budúcich období - príjmy z prenájmu	702	1,151
Zmluvné záväzky	608	732
Ostatné daňové záväzky	103	124
Iné	141	224
Celkom	1,554	2,231

30. Prenájmy

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

Pozri účtovné zásady v poznámke 2 (r).

A. Lízingy ako nájomca

Skupina si prenája parkovacie miesta na základe operatívneho lízingu. Doba prenájmu parkovacích miest je zvyčajne päť až desať rokov. Doba odpisovania majetku je rovnaká ako doba trvania nájomných zmlúv. Parkovacie miesta sú zahrnuté do kategórie pozemkov v rámci nehnuteľností, strojov a zariadení.

Informácie o lízingových zmluvách, v ktorých Skupina vystupuje ako nájomca, sú uvedené nižšie.

(i) Aktíva s právom na používanie

Majetok s právom na užívanie je v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vykázaný, pozri Poznámku 15 – Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia.

V tisícoch EUR

**Majetok s
právom na
užívanie
Pozemky**

Zostatok k 1. januáru 2019 - prvé uplatnenie IFRS 16

620

Odpisy

(79)

Zostatok k 31. decembru 2019

541

Zostatok k 1. januáru 2020

541

Odpisy

(79)

Zostatok k 31. decembru 2020

462

Informácie o analýze splatnosti lízingových záväzkov sú uvedené v Poznámke 33 - Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií.

(ii) Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

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

V tisícoch EUR

2020

2019

Úroky z lízingových záväzkov

(32)

(36)

Výdavky súvisiace s prenájomom majetku s nízkou hodnotou

(9)

(8)

K 31. decembru 2020 je vážená priemerná úroková sadzba lízingov 6,14 % p. a. (k 31. decembru 2019: 6,09 % p. a.) a úrokové sadzby sú v rozpätí od 5,25 % do 6,5 % (k 31. decembru 2019: od 5,25 % do 6,5 %).

(iii) Sumy vykázané vo výkaze peňažných tokov

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

V tisícoch EUR

2020

2019

Zaplatené úroky - lízingy

(32)

(11)

Lízingové splátky

(68)

(64)

Lízingové splátky týkajúce sa lízingu s nízkou hodnotou

(9)

(8)

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****30. Lízingy (pokračovanie)****B. Lízing ako prenájomca**

Skupina prenájomca svoje investície do nehnuteľností na základe operatívneho lízingu, pretože neprevádza v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom majetku, pozri Poznámku 3 (a) - Rozhodujúce účtovné odhady a predpoklady a Poznámku 16 - Investície do nehnuteľností. Leasingy sa zvyčajne uzatvárajú na obdobie od piatich do desiatich rokov. Výpovedná lehota je zvyčajne od jedného do troch mesiacov.

Príjmy z prenájmu vykázané skupinou za rok končiaci sa 31. decembra 2020 predstavujú 10 213 tis. eur (2019: 9 622 tis. eur).

Nediskontované lízingové splátky, ktoré majú byť prijaté po dátume vykazovania

K 31. decembru 2020

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	viac ako 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívneho lízingu - budúce platby	7,316	6,627	6,515	4,205	3,956	7,594	36,213

K 31. decembru 2019

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	viac ako 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívneho lízingu - budúce platby	9,552	9,701	8,815	8,592	6,265	15,457	58,382

31. Informácie o reálnej hodnote

V nasledujúcej tabuľke je porovnanie účtovných hodnôt a reálnych hodnôt finančného majetku a záväzkov skupiny, ktoré nie sú vykazované v reálnej hodnote.

Skupina nezverejňuje reálne hodnoty finančného majetku a záväzkov, ktoré nie sú oceňované reálnou hodnotou, ak účtovná hodnota predstavuje primeranú aproximáciu reálnej hodnoty. Reálne hodnoty lízingových záväzkov sa nezverejňujú, pretože to IFRS nevyžaduje.

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2020		31. decembra 2019	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2
Finančné aktíva				
Úvery a preddavky	20,852	21,012	18,514	18,627
Finančné záväzky				
Vydané dlhopisy	45,090	46,116	44,883	46,034
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	124,603	126,697	146,324	148,447

Metódy a predpoklady použité pri odhadovaní reálnych hodnôt finančných nástrojov uvedených v tabuľke vyššie sú uvedené v Poznámke 2(x) - Významné účtovné zásady.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****32. Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti***V tisícoch EUR*

	Poznámka	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Finančné záväzky			
Úverové záväzky poskytnuté spriaznenej strane	34	24,584	26,268
Zmluvné kapitálové záväzky		18,383	1,225
Celkom		42,967	27,493
Záložné práva			
Zastavené investície do nehnuteľností	16	160,661	204,047
Zastavená skupina na vyradenie držaná na predaj	24	71,631	-
Zastavený nehnuteľný majetok, stroje a zariadenia	15	23,642	24,293
Zastavené úvery a preddavky	17	7,714	5,997
Zastavená hotovosť a peňažné ekvivalenty	21	4,153	12,096
Zastavené obchodné a iné pohľadávky	18	1,551	3,915
Zastavené finančné nástroje	19	1,200	1,200
Zálohované zásoby	20	189	4,153
Zastavené preddavky a ostatné aktíva	22	62	985
Zastavený nehmotný majetok	14	7	7
Celkom		270,810	256,693

Zmluvné kapitálové záväzky sa týkajú kapitálových výdavkov, ktoré boli zmluvne dohodnuté k dátumu vykazovania, ale ešte nevznikli.

Záložné práva sa poskytujú ako zabezpečenie úverov a pôžičiek (Poznámka 26).

33. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií

Táto časť obsahuje podrobné informácie o vystavení skupiny finančným a prevádzkovým rizikám, o cieľoch, politikách a procesoch skupiny v oblasti merania a riadenia rizík. Najdôležitejšie typy finančných rizík, ktorým je Skupina vystavená, sú úverové riziko, riziko likvidity a trhové riziko. Trhové riziko zahŕňa najmä úrokové riziko a devízové riziko.

33.1 Úverové riziko

Hlavné úverové riziko skupiny vyplýva z poskytnutých úverov a záloh, pohľadávok z nájomného a transakcií s finančnými inštitúciami vrátane hotovosti na bankových účtoch. Maximálnu výšku úverového rizika predstavujú príslušné účtovné hodnoty vo výkaze o finančnej situácii. Okrem toho je skupina vystavená podsúvahovému úverovému riziku prostredníctvom záväzkov na poskytnutie úveru a finančných záruk, pozri poznámku 32 – Záložné práva, finančné záväzky a nepredvídané udalosti. Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku, úverov a preddavkov a poskytnutých záruk ako taká predstavuje maximálnu účtovnú stratu, ktorá by bola vykázaná z týchto položiek ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii, ak by protistrany neplnili v plnej miere to, čo bolo dohodnuté, a ak by sa ukázalo, že akékoľvek zabezpečenie alebo zábezpeka nemajú žiadnu hodnotu. Táto suma preto výrazne prevyšuje očakávané straty.

Skupina pred uzatvorením nájomných zmlúv posudzuje úverovú bonitu potenciálnych nájomcov. Diverzifikácia nájomcov znižuje úverové riziko Skupiny a Skupina používa zálohy ako záruku za nájomné od nájomcov ako ďalší nástroj na zníženie úverového rizika. Skupina monitoruje koncentráciu úverového rizika podľa sektorov a geografických lokalít.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****33. Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****33.1 Úverové riziko (pokračovanie)**

Maximálna expozícia voči úverovému riziku bola nasledovná:

(i) Koncentrácia úverového rizika podľa sektorov**K 31. decembru 2020***V tisícoch EUR*

	Podnik	Banky	Ostatné finančné inštitúcie	Iné	Celkom
Aktíva					
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	8,447	-	28	8,475
Úvery a preddavky	20,852	-	-	-	20,852
Finančné nástroje	-	1,200	-	-	1,200
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	2,484	-	91	132	2,707
	23,336	9,647	91	160	33,234

K 31. decembru 2019*V tisícoch EUR*

	Podnik	Banky	Iné	Celkom
Aktíva				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	16,700	36	16,736
Úvery a preddavky	18,514	-	-	18,514
Finančné nástroje	-	1,200	-	1,200
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5,283	-	-	5,283
	23,797	17,900	36	41,733

K 31. decembru 2020 zahŕňajú úvery a preddavky 4 významné úvery poskytnuté jednej spriaznenej strane, ktoré predstavujú 100 % celkových úverov a preddavkov (2019: 3 významné úvery poskytnuté jednej spriaznenej strane, ktoré predstavujú 100 % celkových úverov a preddavkov).

(ii) Koncentrácia úverového rizika podľa miesta**K 31. decembru 2020***V tisícoch EUR*

	Slovenská republika	Holandsko	Iné	Celkom
Aktíva				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8,475	-	-	8,475
Úvery a preddavky	-	20,852	-	20,852
Finančné nástroje	1,200	-	-	1,200
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	2,700	-	7	2,707
	12,375	20,852	7	33,234

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****33. Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****33.1 Úverové riziko (pokračovanie)****K 31. decembru 2019***V tisícoch EUR*

	Slovenská republika	Holandsko	Iné	Celkom
Aktíva				
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16,736	-	-	16,736
Úvery a preddavky	-	18,514	-	18,514
Finančné nástroje	1,200	-	-	1,200
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5,179	-	104	5,283
	23,115	18,514	104	41,733

(iii) Úverové riziko - zníženie hodnoty finančných aktív**Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky***V tisícoch EUR*

	Hrubá suma 31. decembra		Zníženie hodnoty 31. decembra		Účtovná hodnota 31. decembra	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
V rámci splatnosti	2,340	4,136	-	-	2,340	4,136
Po splatnosti 0 - 30 dní	182	775	-	-	182	775
Po splatnosti 31 - 180 dní	130	271	-	(3)	130	268
Po splatnosti 181 - 365 dní	45	58	-	(3)	45	55
Po splatnosti 1 rok	13	49	(3)	-	10	49
Celkom	2,710	5,289	(3)	(6)	2,707	5,283

Úvery a preddavky*V tisícoch EUR*

	Hrubá suma 31. decembra		Zníženie hodnoty 31. decembra		Účtovná hodnota 31. decembra	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
V rámci splatnosti	20,852	18,514	-	-	20,852	18,514
Celkom	20,852	18,514	-	-	20,852	18,514

Vedenie skupiny posúdilo úverovú bonitu protistrán v prípade úverov a záloh, obchodných a iných pohľadávok a bankových vkladov a odhadlo očakávanú úverovú stratu (ECL) v súlade s IFRS 9. Boli použité tieto predpoklady: pre položky pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky strata pri zlyhaní (LGD) 50 % (2019: 45 %) a pravdepodobnosť zlyhania (PD) na úrovni 0,6148 % (2019: 0,6985 %), pre bankové vklady LGD 50 % (2019: 45 %) a PD na úrovni 0,010 % (2019: 0,010 %), pre úvery a preddavky LGD 50 % (2019: 45 %) a PD na úrovni 1,9 % (2019: 1,9 %).

Na základe tohto posúdenia sa k 31. decembru 2020 vykazujú straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku, pozri

Poznámka 18 - Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky. Vedenie dospelo k záveru, že možné úverové straty pre všetky ostatné položky nie sú významné pre konsolidovanú účtovnú závierku a k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 sa nebudú vykazovať.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****33. Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****33.2 Riziko likvidity**

Riziko likvidity vzniká pri všeobecnom financovaní činností skupiny, pri schopnosti splácať záväzky v čase ich splatnosti a pri riadení pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti splniť záväzky v čase ich splatnosti, ako aj riziko neschopnosti financovať aktíva s primeranou splatnosťou a sadzbami a riziko neschopnosti likvidovať aktíva za primeranú cenu a v primeranom časovom rámci.

Jednotlivé spoločnosti v skupine používajú rôzne metódy riadenia rizika likvidity. Vedenie Skupiny sa zameriava na metódy používané finančnými inštitúciami, t. j. diverzifikáciu zdrojov finančných prostriedkov. Vďaka tejto diverzifikácii je Skupina flexibilná a obmedzuje svoju závislosť od jedného zdroja financovania. Riziko likvidity sa vyhodnocuje najmä monitorovaním zmien v štruktúre financovania a porovnávaním týchto zmien so stratégiou riadenia rizika likvidity Skupiny.

Nasledujúca tabuľka obsahuje analýzu aktív a záväzkov do príslušných skupín podľa zmluvnej splatnosti na základe zostávajúceho obdobia od dátumu výkazu o finančnej situácii do dátumu zmluvnej splatnosti vrátane odhadovaných úrokových platieb. Očakávané splatnosti sa líšia od zmluvných, keďže z historických údajov vyplýva, že väčšina krátkodobých úverov sa predlžuje. Analýza je prezentovaná na základe najobzretnejšieho zvažovania dátumov splatnosti, kde opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú možnosť predčasného splatenia. Preto sa v prípade záväzkov uvádza najskorší možný dátum splatnosti, zatiaľ čo v prípade aktív sa uvádza najneskorší možný dátum splatnosti. Tie aktíva a pasíva, ktoré nemajú zmluvne stanovený dátum splatnosti, sa zoskupujú do kategórie „neurčená splatnosť“. Zverejnené sumy predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky, a preto sa nemusia zhodovať s účtovnými hodnotami vo výkaze o finančnej situácii.

(i) Zmluvná splatnosť finančných aktív a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb**K 31. decembru 2020***V tisícoch EUR*

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Aktíva							
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8,475	8,475	8,475	-	-	-	-
Úvery a preddavky	20,852	22,532	-	3,460	19,072	-	-
Finančné nástroje	1,200	1,200	-	1,200	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	2,707	2,707	687	1,131	887	-	2
	33,234	34,914	9,162	5,791	19,959	-	2
Záväzky							
Úvery a pôžičky	170,182	185,198	41,633	4,079	126,268	13,218	-
týchto lízingových záväzkov	489	621	26	75	299	221	-
Záväzky z obchodného styku	5,935	5,935	2,575	1,369	1,346	645	-
Ostatné záväzky	758	758	85	-	673	-	-
	176,875	191,891	44,293	5,448	128,287	13,863	-

K 31. decembru 2020 bol úver vo výške 37 145 tis. eur preklasifikovaný z dlhodobého do kategórie Do 3 mesiacov z dôvodu, že neboli splnené klauzuly. Skupina neočakáva v súvislosti s týmto úverom v nasledujúcom roku úbytok peňažných prostriedkov, pozri tiež poznámku 26.

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****33. Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****33.2 Riziko likvidity (pokračovanie)****K 31. decembru 2019**

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	<i>Zmluvné peňažné toky</i>	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Aktíva							
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16,736	16,736	16,736	-	-	-	-
Úvery a preddavky	18,514	20,739	228	-	20,511	-	-
Finančné nástroje	1,200	1,200	-	1,200	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5,283	5,283	2,006	682	1,807	777	11
	41,733	43,958	18,970	1,882	22,318	777	11
Závazky							
Úvery a pôžičky	191,764	211,670	1,367	18,201	144,546	47,556	-
<i>týchto lízingových záväzkov</i>	557	721	25	75	350	271	-
Závazky z obchodného styku	4,657	4,657	1,585	994	2,078	-	-
Ostatné záväzky	2,431	2,431	6	260	810	1,355	-
	198,852	218,758	2,958	19,455	147,434	48,911	-

K 31. decembru 2020 má skupina k dispozícii nevyčerpané úverové linky vo výške 21 822 tisíc EUR (k 31. decembru 2019: 15 897 tisíc EUR).

33.3 Trhové riziko

Trhové riziko je riziko, že zmeny trhových cien, ako sú úrokové sadzby, výmenné kurzy a úverové rozpätie, ovplyvnia výnosy skupiny alebo hodnotu jej držby finančných nástrojov. Cieľom riadenia trhového rizika je riadiť a kontrolovať vystavenie sa trhovému riziku v rámci prijateľných parametrov a zároveň optimalizovať výnos z rizika.

Skupina používa deriváty na riadenie trhového rizika.

(i) Devízové riziko

Skupina je vystavená vplyvu výkyvov platných výmenných kurzov cudzích mien na svoju finančnú pozíciu a peňažné toky.

Skupina je vystavená menovému riziku transakcií v rozsahu, v akom existuje nesúlad medzi menami, v ktorých sú transakcie denominované, a príslušnými funkčnými menami spoločností skupiny.

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 boli všetky významné aktíva a pasíva skupiny denominované v eurách. Keďže všetky subjekty Skupiny majú funkčnú menu EUR, pre Skupinu neexistuje žiadne kurzové riziko.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

33. Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

33.3 Trhové riziko (pokračovanie)

(ii) Úrokové riziko

Činnosti skupiny sú vystavené riziku kolísania úrokových sadzieb v rozsahu, v akom sú úročené aktíva a úročené záväzky splatné alebo precenené v rôznom čase alebo v rôznej výške.

Profil finančných nástrojov

K dátumu vykazovania je úrokový profil úročených finančných nástrojov Skupiny nasledovný:

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	
	31. decembra 2020	31. decembra 2019
Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Finančné aktíva	30,499	36,414
Finančné záväzky	87,713	91,806
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou		
Finančné záväzky	82,469	99,958

Analýza citlivosti reálnej hodnoty pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

Skupina neúčtuje o žiadnom finančnom majetku a záväzkoch s pevnou úrokovou sadzbou v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát. Preto by zmena úrokových sadzieb k dátumu vykazovania neovplyvnila hospodársky výsledok.

Analýza citlivosti peňažných tokov pre nástroje s pohyblivou úrokovou sadzbou

Zmena úrokových sadzieb o 100 základných bodov k dátumu vykazovania by zvýšila (znížila) zisk alebo stratu o sumy uvedené nižšie. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä kurzy cudzích mien, zostanú konštantné.

V tisícoch EUR

	Zisk alebo strata	
	Zvýšenie o 100 bb	Zníženie o 100 bb
31. decembra 2020		
Citlivosť peňažných tokov nástrojov s premenlivou úrokovou sadzbou (netto)	(817)	817
31. decembra 2019		
Citlivosť peňažných tokov nástrojov s premenlivou úrokovou sadzbou (netto)	(1,000)	1,000

33.4 Prevádzkové riziko

Prevádzkové riziko je riziko straty vyplývajúce z podvodu, neoprávnenej činnosti, chyby, opomenutia, neefektívnosti alebo zlyhania systému. Vyplýva zo všetkých činností skupiny a je rizikom, ktorému čelia všetky obchodné organizácie. Prevádzkové riziko zahŕňa právne riziko, riziko nedodržania časového harmonogramu projektov a rozpočtov projektov vrátane ich financovania, hrozbu straty klientov spôsobenú zdržaním projektov alebo vstupom novej konkurencie na trh.

Prevádzkové riziko sa riadi pravidelným dohľadom nad projektmi a prispôbovaním projektov rôznym podmienkam s cieľom splniť ciele projektov a efektívnosť vynaložených nákladov.

Cieľom skupiny je riadiť prevádzkové riziko tak, aby sa predišlo finančným stratám a poškodeniu dobrého mena skupiny, aby sa dosiahla rovnováha medzi celkovou nákladovou efektívnosťou a aby sa zabránilo kontrolným postupom, ktoré by obmedzovali iniciatívu a kreativitu.

33.4 Prevádzkové riziko (pokračovanie)

Primárnu zodpovednosť za implementáciu kontrolných mechanizmov na riešenie operačného rizika nesie vedenie skupiny a tiež vedenie v rámci každej dcérskej spoločnosti. Túto zodpovednosť podporuje vypracovanie celkových štandardov pre riadenie operačného rizika v rámci Skupiny. Prevádzkové riziko sa riadi systémom štandardov a kontrolných mechanizmov, ktoré pokrývajú nasledujúce oblasti:

- Požiadavky na odsúhlasovanie a monitorovanie transakcií.
- Identifikácia operačného rizika v rámci kontrolného systému každej dcérskej spoločnosti a vypracovanie podmienok na zníženie a obmedzenie prevádzkového rizika (pri zabezpečení požadovanej úrovne činností), ako aj jeho vplyvov a dôsledkov; odporúčania vhodných riešení v tejto oblasti.

Tento prehľad udalostí súvisiacich s prevádzkovým rizikom skupiny umožňuje skupine určiť smerovanie krokov a procesov, ktoré je potrebné prijať na obmedzenie týchto rizík, ako aj prijímať rozhodnutia týkajúce sa:

- akceptovanie jednotlivých rizík, ktorým čelia;
- iniciovanie procesov vedúcich k obmedzeniu možných vplyvov alebo
- zníženie rozsahu príslušnej činnosti alebo jej úplné ukončenie.

33.5 Podnikateľské prostredie

Cyprus

Cyprus je otvorené hospodárstvo s voľným trhom, ktoré je založené najmä na službách. Po tom, ako ho vážne zasiahla globálna finančná kríza a odhalenie národného bankového systému, sa hospodárstvo krajiny v posledných rokoch zotavilo vďaka domácejmu dopytu a cestovnému ruchu. Napriek tomu vypuknutie pandémie COVID-19 a následné reštriktívne opatrenia spôsobili drastické zníženie HDP, ktoré MMF odhaduje na -5,1 %. Najväčšiu záťaž znášal sektor cestovného ruchu, v ktorom príjazdy turistov klesli o 84,1 % v porovnaní s predchádzajúcim rokom, zatiaľ čo súkromná spotreba preukázala odolnosť. Podľa prognóz MMF by sa mal rast HDP v tomto roku zvýšiť o 3 % a v roku 2022 o 3,9 %, hoci údaje Európskej komisie sú konzervatívnejšie (3,7 % a 3 %). Oživenie by mala podporiť súkromná aj verejná spotreba, ako aj investície do infraštruktúrnych projektov súvisiacich s cestovným ruchom. Veľký predkrízový dlh súkromného a verejného sektora však zvyšuje riziko dlhšieho hospodárskeho poklesu.

Po dosiahnutí prebytku v roku 2019 fiškálne opatrenia prijaté na boj proti pandémie a následný pokles príjmov (-6,1 %) posunuli rozpočet verejnej správy do záporných čísel na úrovni -3,5 % (odhad MMF). Deficit by sa mal v roku 2021 znížiť na -2,2 % HDP a v roku 2022 na -0,5 % HDP, keďže podporné opatrenia sa postupne zmiernujú a výber príjmov sa zvyšuje. Očakáva sa, že pomer verejného dlhu k HDP bude mať podobný trend: po náraste na 118,2 % v roku 2020 by mal tento rok postupne klesať na 113 % a v roku 2022 na 105,4 % (MMF, apríl 2021). Situácia však zostáva neistá, keďže zavedenie druhej fázy národného systému zdravotného poistenia (National Health Insurance System - NHIS) a vyššie odmeny pre štátnych zamestnancov by mali v prognózovanom období postupne zvýšiť verejné výdavky. Inflácia bola v roku 2020 záporná o 1,1 %, najmä v dôsledku nižších cien energií, a v nasledujúcich rokoch by sa mala stabilizovať na úrovni okolo 0,5 %.

Vplyv krízy spôsobenej pandemiou ochorenia COVID-19 na trh práce bol zmiernený dočasnými opatreniami na podporu príjmov, ktoré boli zamerané najmä na zamestnancov v sektore cestovného ruchu. V dôsledku toho dosiahla nezamestnanosť v roku 2020 úroveň 7,6 % (z úrovne 7,1 % rok predtým) a očakáva sa jej postupné znižovanie v tomto roku a v roku 2022 (na 7,5 %, resp. 7 %). Silné zameranie na služby a kvalifikovaný priemysel spolu s rastom priemyslu a poľnohospodárstva umožnili v posledných rokoch krajine zlepšiť už aj tak vysokú životnú úroveň; 22,3 % obyvateľstva je však ohrozených chudobou alebo sociálnym vylúčením (Štatistický úrad Cyperskej republiky), pričom tento trend sa pravdepodobne ešte zhorší v dôsledku prebiehajúcej globálnej krízy.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

33. Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

33.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Slovenská republika

Slovensko zaznamenalo od svojej integrácie do Európskej únie v roku 2004 trvalý a stabilný rast HDP, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008-2009 a krízy eurozóny v rokoch 2011-2012. V posledných rokoch sa slovenská ekonomika vrátila k rastu, ktorý bol podporený návratom vnútorného a európskeho dopytu. Napriek tomu vypuknutie pandémie COVID-19 a globálna kríza, ktorú spôsobila, uvrhli krajinu v roku 2020 do ťažkej recesie, pričom HDP podľa odhadov klesol o 7,1 % v dôsledku prudkého poklesu investícií, nízkeho zahraničného dopytu a prudkého poklesu súkromnej spotreby. Na rok 2021 MMF predpovedá rast na úrovni 6,9 % a následne 4,8 % v roku 2022, keď by sa HDP mal vrátiť na úroveň príjmov pred krízou.

Vývoj rozpočtového deficitu sa v dôsledku pandémie ešte zhoršil, pričom v roku 2020 sa odhaduje, že verejný rozpočet dosiahne -3,9 % (oproti 1,8 % rok predtým), a to v dôsledku slabých daňových príjmov a sociálnych príspevkov, ako aj nižších príjmov z majetku a fiškálnych opatrení prijatých na zmiernenie účinkov krízy (odhadovaných na 2,5 % HDP). V roku 2021 by sa mal mierne znížiť na 3,1 % za predpokladu postupného oživenia hospodárstva. Pomerne nízky pomer dlhu k HDP sa prudko zvýšil zo 48 % v roku 2019 na viac ako 61,8 % v roku 2020 a v horizonte prognózy by mal zostať stabilný (59 % v roku 2022 - MMF). Úroveň dlhu domácností je nízka, ale v posledných rokoch sa neustále zvyšuje. Celková inflácia sa podľa odhadov výrazne spomalila z 2,8 % v roku 2019 na 1,5 % v roku 2020 a v roku 2021 by mala zostať stabilná, predtým ako sa opäť zvýši a v roku 2022 vzrastie o 1,9 %.

Po poklese na historické minimum v roku 2019 (5,8 %) sa miera nezamestnanosti v roku 2020 zvýšila na odhadovaných 7,8 %, a to aj napriek opatreniam prijatým na zmiernenie vplyvu krízy na trh práce. V rokoch 2021 a 2022 by sa mala postupne znížiť na 7,1 %, resp. 6,6 %, pričom sa predpokladá, že situácia zostane nestabilná.

Celkovo je Slovensko stále malou ekonomikou, ale má silný finančný systém a ponúka výrobnú platformu pre európsky automobilový a elektronický priemysel. Štrukturálne problémy, ktorým Slovensko čelí, sú regionálne rozdiely, slabá infraštruktúra a starnutie obyvateľstva.

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

- a. schopnosť Skupiny získať nové pôžičky alebo refinancovať existujúce pôžičky za podobných podmienok, aké sa uplatňovali pri predchádzajúcich transakciách;
- b. schopnosť obchodných a iných dlžníkov Skupiny splatiť sumy, ktoré sú Spoločnosti dlžné;
- c. prognózy peňažných tokov vedenia Skupiny v súvislosti s posudzovaním zníženia hodnoty finančného a nefinančného majetku.

Vedenie skupiny posúdilo:

- a. či sú potrebné opravné položky na zníženie hodnoty finančného majetku, nefinančného majetku (napr. nehnuteľností, strojov a zariadení, goodwillu, nehmotného majetku), pohľadávok z prenájmu, zmluvného majetku, úverových záväzkov alebo zmlúv o finančných zárukách, a to na základe posúdenia ekonomickej situácie a výhľadu ku koncu vykazovaného obdobia;
- b. či čistá realizačná hodnota zásob Skupiny prevyšuje obstarávaciu cenu;
- c. schopnosť Skupiny pokračovať v činnosti (pozri poznámku 2c).

Na základe hodnotenia vykonaného vedením skupiny bolo vykázané zníženie hodnoty, ako je uvedené v poznámke 33.1.

Finančný vplyv súčasnej krízy na svetové hospodárstvo a celkové podnikateľské aktivity však nemožno odhadnúť s primeranou istotou vzhľadom na tempo, akým sa ohnisko krízy rozširuje, a vysokú mieru neistoty vyplývajúcu z nemožnosti spoľahlivo predpovedať jej výsledok. Súčasné očakávania a odhady vedenia sa môžu líšiť od skutočných výsledkov.

JTRE PROPERTIES LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

33. Zásady riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

33.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Vedenie Skupiny nie je schopné predvídať všetky udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na ekonomiku Cypru a Slovenskej republiky, a teda ani to, aký vplyv by mohli mať na budúcu finančnú výkonnosť, peňažné toky a finančnú situáciu Spoločnosti.

Vedenie zvážilo jedinečné okolnosti a riziká, ktorým je skupina vystavená, a dospelo k záveru, že v tejto fáze, ako aj počas obdobia výluky, majú výsledky skupiny optimistický výhľad. Udalosť nemala bezprostredný podstatný vplyv na obchodné operácie Skupiny okrem jej odvetvia pohostinstva.

Vedenie skupiny je presvedčené, že prijíma všetky potrebné opatrenia na zachovanie životaschopnosti skupiny a rozvoja jej podnikania v súčasnom podnikateľskom a ekonomickom prostredí a že skupina bude schopná pokračovať v činnosti.

Vedenie bude situáciu naďalej pozorne sledovať a v prípade predĺženia obdobia prerušenia prevádzky posúdi potrebu ďalších opatrení.

34. Spriaznené strany

Totožnosť spriaznených strán

Skupina má k 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 alebo počas účtovných období vzťahy so spriaznenými stranami so svojimi akcionármi, materskou spoločnosťou a ďalšími stranami, ktoré sú uvedené v texte nižšie. Transakcie s týmito spriaznenými stranami sa oceňujú na základe princípu nezávislého vzťahu:

- (1) všetky subjekty, ktoré sú členom tej istej skupiny spoločností pod tou istou materskou spoločnosťou;
- (2) materská spoločnosť.

Majetok a záväzky spriaznených strán

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.	Pohľadávky 31. decembra 2020	Záväzky 31. decembra 2020	Pohľadávky 31. decembra 2019	Záväzky 31. decembra 2019
Danube Facility Services, s.r.o.	1	111	367	273	231
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	20,852	9,198	18,514	12,132
J & T REAL ESTATE, a.s.	1	-	1,059	-	855
Wayden, s.r.o.	1	4	272	-	-
Kalos, s.r.o.	1	-	14	-	-
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	2	-	156	-	37
Celkom		20,967	11,066	18,787	13,255

Transakcie so spriaznenými stranami

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.	Príjmy 2020	Výdavky 2020	Príjmy 2019	Výdavky 2019
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	654	(387)	535	(461)
Danube Facility Services, s.r.o.	1	95	(290)	44	(539)
J & T REAL ESTATE, a.s.	1	-	(44)	-	(339)
Celkom		749	(721)	579	(1,339)

JTRE PROPERTIES LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2020****34. Spriaznené strany (pokračovanie)****Závazky spriaznených strán***V tisícoch EUR*

	Ref.	Prijaté záruky a úverové záväzky 31. decembra 2020	Poskytnuté záruky a úverové záväzky 31. decembra 2020	Prijaté záruky a úverové záväzky 31. decembra 2019	Poskytnuté záruky a úverové záväzky 31. decembra 2019
<i>Úverové záväzky</i>					
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	6,695	24,584	2,243	26,268
<i>Záruky</i>					
J&T Real Estate Management, a. s.	1	892	-	892	-
Celkom		7,587	24,584	3,135	26,268

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 predstavujú prijaté úverové záväzky nevyčerpané úverové limity pôžičiek od spriaznenej osoby (pozri tiež Poznámku 26) a poskytnuté úverové záväzky predstavujú nevyčerpané úverové limity pôžičiek a preddavkov spriaznenej osobe (pozri tiež Poznámku 17). Nie sú zabezpečené.

Materská spoločnosť skupiny tiež pripravila konsolidovanú účtovnú závierku, ktorá zahŕňa výsledky skupiny a ktorú možno získať na adrese Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

V roku 2020 bola od materskej spoločnosti skupiny odkúpená spoločnosť Klingerka, s. r. o. K 31. decembru 2020 je splatná odplata materskej spoločnosti z tejto transakcie vo výške 46 tis. eur. Ďalšie podrobnosti sú uvedené v poznámke 5.

Transakcie s kľúčovým riadiacim personálom

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 neboli kľúčovým riadiacim pracovníkom poskytnuté žiadne pôžičky ani odmeny.

35. Následné udalosti

Dňa 22. apríla 2021 uzatvorila Spoločnosť ako predávajúci s tretou osobou ako kupujúcim zmluvu o predaji 100 % akcií spoločnosti Zuckerman del, a.s.⁵ ("Akcie"), na základe ktorej má predávajúci záujem predat' Akcie a kupujúci má záujem kúpiť Akcie od predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že Predbežná kúpna cena vo výške 24 816 tisíc EUR a Konečná kúpna cena budú zaplatené Kupujúcim Predávajúcemu prostredníctvom Viazaného účtu a budú uvoľnené Agentom správy majetku tretej osoby z Viazaného účtu v Deň uzavretia po zápise vlastníckeho práva k Akciám v prospech Zabezpečeného účtu Kupujúceho. Platba predbežnej kúpnej ceny bola prijatá 14. mája 2021. Konečná kúpna cena bola vyčíslená na 24 907 tisíc EUR, z čoho vyplýva dodatočná splatná odplata vo výške 91 tisíc EUR, ktorú Kupujúci uhradil Predávajúcemu 6. októbra 2021. Výsledný čistý zisk z predaja uvedenej dcérskej spoločnosti predstavoval 478 tis. eur.

Dňa 14. júna 2021 Spoločnosť nadobudla od spriaznenej spoločnosti Belixo s.r.o. 100 % majetkovú účasť v dcérskej spoločnosti Interhouse Košice, a.s., so sídlom na Slovensku, za kúpnu cenu vo výške 2 EUR. Kúpna cena bola uhradená 9. júla 2021.

Po vykazovanom období nedošlo k žiadnym iným významným udalostiam, ktoré by mali vplyv na pochopenie účtovnej závierky.

36. Subjekty skupiny

Zoznam subjektov skupiny k 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 je uvedený nižšie:

⁵ Dňa 15. apríla 2021 sa zmenila právna forma a názov spoločnosti z Zuckerman del byty, s. r. o. na Zuckerman del, a.s.

JTRE PROPERTIES LIMITED

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2020**

	Krajina založenia	Podiel skupiny %		Vlastnícky podiel		Metóda konsolidácie	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	100	100	Priam y	Priam y	Úplná	Úplná
Pribinova 19, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priam y	Priam y	Úplná	Úplná
Zuckerman del, a.s. ⁶	Slovenská republika	100	100	Priam y	Priam y	Úplná	Úplná
Bratislavské podhradie, s.r.o. ⁷	Slovenská republika	100	100	Priam y	Priam y	Úplná	Úplná
Landererova 12, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priam y	Priam y	Úplná	Úplná
JTRE financing 2, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priam y	Priam y	Úplná	Úplná
EUROVEA Hotel, s.r.o.	Slovenská republika	100	100	Priam y	Priam y	Úplná	Úplná
Klingerka, s. r. o.	Slovenská republika	100	-	Priam y	-	Úplná	-

Vyššie uvedená štruktúra je uvedená podľa vlastníctva spoločností na rôznych úrovniach v rámci skupiny.

⁶ Dňa 15. apríla 2021 sa zmenila právna forma a názov spoločnosti z Zuckerman del byty, s. r. o. na Zuckerman del, a.s.

⁷ K 31. decembru 2020 vlastní 99,99 % podiel spoločnosti Bratislavské podhradie, s.r.o. spoločnosť Zuckerman del a.s. (2019: 99,98 %) a zvyšný 0,01 % podiel vlastní spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED (2019: 0,02 %).