

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Správa manažmentu a konsolidovaná účtovná závierka
31. decembra 2024

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Správa manažmentu a konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2024

OBSAH	Strana
Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia	1
Správa manažmentu	2-5
Nezávislá správa audítora	6-9
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	10
Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku	11
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	12-13
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	14-15
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	16-17
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	18-118

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia

Predstavenstvo:	Jarmila Jánošová Július Žúbor
Tajomník:	D.H. Nominees Ltd Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie, Agioi Omologites 1082, Nikózia, Cyprus
Nezávislý audítor:	KPMG Limited Chartered Accountants 14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
Sídlo:	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1. poschodia, byt/kancelária 12 1061, Nikózia, Cyprus
Banky:	J&T Banka, a.s. Pobřežní 14 186 00, Praha 8, Česká republika
Registračné číslo:	HE217553

Správa manažmentu

Predstavenstvo spoločnosti JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC) (ďalej len "Spoločnosť") predkladá svoju výročnú správu spolu s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, "Skupina") za rok končiaci sa 31. decembra 2024.

ZALOŽENIE

Spoločnosť JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC) (ďalej len "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113. Dňa 2. septembra 2021 bola právna forma Spoločnosti zmenená zo súkromnej spoločnosti s ručením obmedzeným na verejnú akciovú spoločnosť. Dňa 4. júna 2024 bola právna forma Spoločnosti zmenená z verejnej akciovej spoločnosti na súkromnú spoločnosť s ručením obmedzeným.

ZMENA MENA

Dňa 04. júna 2024 Spoločnosť zmenila svoje meno z J&T REAL ESTATE HOLDING PLC na JTRE HOLDING LTD.

ZMENY V ŠTRUKTÚRE SKUPINY

V priebehu bežného roka Skupina založila spoločnosti JTRE Financing 5, s.r.o. (100%), UK Triptych financing, s.r.o. (100%), JTRE sports & entertainment a. s. (100%) a BK Slovan Bratislava, s. r. o. (100%), všetky registrované v Slovenskej republike. Skupina tiež nadobudla 100% podiel v spoločnostiach VKP Bratislava, s. r. o., Inter Bratislava s. r. o., Sterin, s.r.o., všetky registrované v Slovenskej republike, 100% podiel v spoločnosti HC SLOVAN Bratislava, a.s. s jej dcérskou spoločnosťou SLOVAN MARKETING, s. r. o. (100%), obidve registrované v Slovenskej republike. Okrem toho skupina nadobudla 100 % podiel v spoločnosti Royan Deux G.P. Ltd, registrovanej na Turks and Caicos B.V.I., a 95 % podiel v spoločnosti PROVO L.P., registrovanej na Turks and Caicos B.V.I., s jej dcérskymi spoločnosťami Grace Bay Investments Limited (100 %), registrovanou v Belize, a Blue Conch Holdings IV Ltd. (100 %), registrovanou na Turks and Caicos B.V.I. Spoločnosti Skupiny J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED (100 %) registrovaná na Cypre a SONS and CO Ltd (100 %) registrovaná vo Veľkej Británii boli zrušené.

V predchádzajúcom roku Skupina úplne predala spoločnosti Pribinova 19, a.s. a Landererova 12, s.r.o. registrované v Slovenskej republike a spoločnosť BELIXO LIMITED registrovanú na Cypre, ktoré boli v jej úplnom vlastníctve. Skupina tiež nadobudla 100% podiel v spoločnostiach JTRE Germany GmbH a Crown I Development GmbH, obidve registrované v Nemecku, a 100% podiel v spoločnostiach Grisan, s. r. o. a Pribinova 40, s. r. o., obidve registrované v Slovenskej republike. Okrem toho Skupina získala 95 % podiel v spoločnosti Zephyr Partners Ltd s jej dcérskou spoločnosťou Zephyr Ltd, obe registrované na Turks a Caicos B.V.I.

HLAVNÉ ČINNOSTI A POVAHA PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI SKUPINY

Hlavnými činnosťami Skupiny, nezmenenými od predchádzajúceho roku, je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a tiež spravovanie nehnuteľností a vlastníctvo a prevádzka hotelov v hotelierskom segmente. Patria sem rezidenčné budovy, kancelárie a maloobchodné priestory, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika a Londýn, Spojené kráľovstvo (od roku 2018), tiež Berlín, Nemecko (od roku 2023) a od roku 2024 aj Turks a Caicos B.V.I.

Hlavné realitné projekty v rámci Skupiny

Ganz house

Projekt sa nachádza neďaleko Eurovea City. Je jedinečnou kombináciou prémiového bývania, moderných butikových kancelárií a exkluzívnych maloobchodných priestorov v srdci centra Bratislavy. Obytná časť projektu Ganz House bude pozostávať z 65 bytov s čistou podlahovou plochou približne 5 140 m² a maloobchodných priestorov na prízemí. Kancelárska časť projektu Ganz House bude mať čistú prenajímateľnú plochu 9 700 m² a malý maloobchodný priestor. Projekt sa uchádza o certifikáty BREEAM Outstanding, Well Health Safety, uhlíková neutralita, Smart Building. Projekt bude ukončený v roku 2026.

Downtown Yards

Projekt rozšíri a premení bývalý priemyselný areál na nový plnohodnotný priestor pre obyvateľov Bratislavy a návštevníkov mesta. Projekt má vynikajúcu polohu v novej rozvojovej oblasti Bratislavy v blízkosti Eurovea City a prinesie zelenú udržateľnú mestskú štvrť s vyváženou kombináciou bývania, práce, oddychu, vybavenosti a verejných priestorov, ktorá ponúkne prémiové rodinné bývanie v 656 rezidenciách, rôznorodých kanceláriách, komerčných priestoroch, parkovacích miestach a najmä 6 100 m² zelene. Vývoj je v súlade s ESG. Dokončenie prvej fázy je naplánované na roky 2026 – 2027.

Správa manažmentu (pokračovanie)

Hlavné realitné projekty v rámci Skupiny (pokračovanie)

Nordhafen Living & Office

Projekt Nordhafen Living & Office v atraktívnej centrálnej lokalite Berlína v Nemecku, navrhnutý štúdiom gmp Architekten, má stavebné povolenie na multifunkčný blok s celkovou hrubou podlahovou plochou takmer 33 000 metrov štvorcových. Viac ako polovica je určená na bývanie, bude tu 150 rezidiencií určených na dlhodobý prenájom. Ďalšia tretina je určená na administratívu a zvyšné priestory sú určené na obchod a gastronómiu. Práce na pozemku začali v máji 2024 a na konci leta 2024 začala hrubá stavba. Projekt sa uchádza o prestížne ekologické certifikáty LEED a WELL na najvyššej úrovni. Projekt bude ukončený v roku 2027.

220 Blackfriars

Partnerstvo s jednou z najstarších londýnskych charitatívnych organizácií s cieľom zrekonštruovať pozemok o rozlohe 3 076 m² v jednej z najdynamickejších a najviac poddimenzovaných kancelárskych lokalít v Londýne – Southbank. Nachádza sa na východnej strane Blackfriars Road. Projekt predstavuje polyfunkčný komplex pozostávajúci z 23-podlažnej budovy najvyššej kvality vo svojej triede a príľahlej budovy s 62 sociálnymi bytmi, spoločenským priestorom a novým záhradným námestím. Projekt sa uchádza o certifikát BREEAM Outstanding office building, certifikát Wiredscore Platinum, certifikát EPC A Rating a certifikát pre inteligentné vodné a tlmiace nádrže. Snažíme sa dosiahnuť nulové emisie uhlíka prostredníctvom kompenzačného vývoja dizajnu a technológií. Chudobince navrhnuté podľa vysokých štandardov energetickej účinnosti. Projekt bude ukončený v roku 2027.

Grace Bay

Projekt sa bude rozprestierať na pozemku o rozlohe 11,04 akrov s 431 stopami pobrežia na pláži Grace Bay na ostrove Providenciales v TCI. Projektom je hotel, ktorý bude prevádzkovaný pod značkou Kempinski a bude pozostávať z celkom 119 hotelových apartmánov, ktorých veľkosť sa pohybuje od štúdií po apartmány s piatimi spálňami. Väčšie apartmány budú mať uzamykateľné izby, čím sa celkový počet izieb zvýši na 163. Tieto jednotky budú predávané ako byty v spoločnom vlastníctve na základe dohody s prevádzkovateľom hotela, ktorý bude hotel spravovať na základe dohody o rozdelení príjmov. Okrem toho budú k dispozícii štyri vily, z ktorých každá bude pozostávať zo šiestich spální a budú predávané vrátane vlastníckeho práva. Majitelia vil budú mať možnosť povoliť hotelu, aby spravoval a prevádzkoval vily ako súčasť hotelového prevádzky.

Pribinova 40

Kancelárska budova s maloobchodnými priestormi a pridruženými parkoviskami, nachádzajúca sa priamo na severnom brehu Dunaja v rámci komplexu Eurovea City v Bratislave, Slovenská republika. Nehnuteľnosť predstavuje novo postavenú kancelársku budovu dokončenú v roku 2023 s celkovou prenajímateľnou plochou 24 707 metrov štvorcových. Budova má výrazný kozmopolitný charakter, ponúka priestory s vynikajúcim výhľadom na Dunaj a centrum mesta a zahŕňa jedinečné dizajnové kancelárie rôznych typov – coworkingové, agilné, exekutívne, tradičné, otvorené priestory alebo butikové a spoločnú terasu pre všetkých nájomcov s rozlohou 750 m² a tiež súkromné terasy od 70 do 500 m².

Projekt Triptych v Londýne

Kancelárska budova Triptych Bankside sa nachádza v centre mesta a ponúka vynikajúce spojenie, nádherné výhľady a množstvo súkromných zariadení, ako aj bezprostrednú blízkosť svetoznámych pamiatok a atrakcií. Kancelárska budova má 9 poschodí a ponúka 7 218 m² kancelárskych priestorov. Kancelárska budova je úplne prenajatá a Art Academy London, mladá a inovatívna umelecká škola, si prenajala 1 300 m² priestorov v Triptych Bankside na 10 rokov.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2024 sú uvedené na strane 10 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci akcionárom Skupiny dosiahol 2 148 tis. EUR (2023: 1 313 tisíc EUR).

VÝSKUM VÝVOJA, POZÍCIE A VÝKONU ČINNOSTÍ SKUPINY

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

Skupina mala k 31. decembru 2024 celkové vlastné imanie vo výške 252 880 tis. EUR (2023: 199 185 tis. EUR) a čistý zisk vo výške 2 017 tis. EUR za rok končiaci sa 31. decembra 2024 (2023: čistý zisk 1 143 tis. EUR). Skupina sa vo svojej činnosti zameriava na slovenský realitný trh, od roku 2018 aj na Londýn, od roku 2023 na Nemecko a od roku 2024 na Turks a Caicos B.V.I. Dcérske spoločnosti pôsobia predovšetkým na trhu rezidenčných, administratívnych a multifunkčných budov, konkrétne v oblasti Bratislavy, Londýna a Berlína. Skupina očakáva, že jej majetok a imanie sa v budúcnosti zvýši, keďže v najbližších rokoch sa developuje viac projektov, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú v etape pred budovaním.

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

KPI	Výkon v	Výkon v
	2024	2023
Prevádzkový zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	17,40%	12,49%
Čistý zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	0,52%	0,32%
<i>V tisícoch EUR</i>		
Aktíva celkom	1 220 794	1 235 092
Vlastné imanie	252 880	199 185

VÝNOSY

Výnosy Skupiny za rok končiaci sa 31. decembrom 2024 boli vo výške 335 957 tisíc EUR (2023: 345 628 tisíc EUR).

DIVIDENDY

V priebehu bežného roka boli vyplatené dividendy vo výške 3 100 tisíc EUR, z toho 2 790 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 310 tisíc EUR bežným akcionárom spoločnosti (2023: 3 090 tisíc EUR, z toho 2 780 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 310 tisíc EUR bežným akcionárom spoločnosti).

HLAVNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Hlavné riziká a neistoty, s ktorými Skupina čelí, a kroky podniknuté pri riadení týchto rizík sú opísané v poznámke 37 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

BUDÚCI VÝVOJ

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

ČINNOSTI V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

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

ZÁKLADNÉ IMANIE

K 31. decembru 2024 sa schválené, vydané a splatené základné imanie vo výške 134 000 EUR skladá z 120 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR a 14 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR. V priebehu roka 2024 bolo vydaných 3 500 preferenčných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za kus.

POBOČKY

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

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2024 a k dátumu tejto správy sú uvedení na strane 1. Všetci riaditelia ako súčasní členovia predstavenstva pokračujú vo funkcii v súlade so stanovami Spoločnosti. V rozdelení zodpovednosti a odmeňovania predstavenstva neboli zaznamenané žiadne významné zmeny.

Správa manažmentu (pokračovanie)

UDALOSTI PO VYKAZOVANOM OBDOBÍ

Všetky významné udalosti, ku ktorým došlo po skončení vykazovaného obdobia, sú opísané v poznámke 39 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Spriaznené strany sú zverejnené v poznámke 38 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

NEZÁVISLÝ AUDITOR

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

Na základe príkazu predstavenstva,

nečitateľný podpis

D.H. Nominees Limited
Tajomník
Nikózia, 05. septembra 2025

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

ČLENOM SPOLOČNOSTI

JTRE HOLDING LTD

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Výrok

Overili sme konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti JTRE HOLDING LTD (ďalej len "Spoločnosť") a jej dcérskych spoločností (ďalej len "Skupina"), ktorá je uvedená na stranách 10 až 118 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámok ku konsolidovanej účtovnej závierke vrátane informácií o významných účtovných metódach.

Podľa nášho názoru poskytuje priložená konsolidovaná účtovná závierka verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii skupiny k 31. decembru 2024 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokoch za príslušný účtovný rok v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Kap. 113 (ďalej len „Zákon o spoločnostiach, Kap.113“).

Základ pre výrok audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ("ISA"). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti *Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky* našej správy. Počas celého obdobia nášho vymenovania sme zostali nezávislí od Skupiny v súlade s Medzinárodným etickým kódexom (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti) pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov ("Kódex IESBA") spolu s etickými požiadavkami na Cypre, ktoré sú dôležité pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky, a splnili sme naše ďalšie povinnosti v oblasti etiky v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Domnievame sa, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor.

Reportovanie ostatných informácií

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

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

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

Pokiaľ sa jedná o správu manažmentu, naša správa je uvedená v časti "Správe o iných zákonných a regulačných požiadavkách".

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

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

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

Predstavenstvo a osoby poverené riadením sú zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného vykazovania Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

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

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

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

Správa o iných zákonných a regulačných požiadavkách

V súlade s dodatočnými požiadavkami zákona L.53 (I) / 2017 a na základe práce vykonanej v priebehu nášho auditu uvádzame nasledovné:

Podľa nášho názoru správa manažmentu, za prípravu ktorej zodpovedá predstavenstvo, bola vypracovaná v súlade s požiadavkami Zákona o spoločnostiach, kap. 113 a poskytnuté informácie sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.

Vzhľadom na vedomosti a chápanie podnikania a prostredia Skupiny získané v priebehu auditu sme v správe manažmentu nezistili žiadne významné nesprávnosti.

Iné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Spoločnosti ako orgán v súlade s článkom 10 ods. 1 nariadenia ES č. 537/2014 a § 69 zákona L.53 (I) / 2017 a nie na akýkoľvek iný účel. Pri predkladaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za žiadny iný účel ani za žiadnu inú osobu, ktorá získa vedomosť o obsahu tejto správy.

Partnerom zodpovedným za audit, ktorého výsledkom je táto správa nezávislého audítora, je Marios G. Gregoriades.

nečitateľný podpis

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

KPMG LIMITED
Certifikovaní účtovníci a registrovaní audítori
14 Esperidon Street 1087 Nikózia, Cyprus

5. septembra 2025

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2024

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
	a		
Výnosy z prenájmu	6	10 915	10 295
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	7	325 042	335 333
Celkové prevádzkové výnosy		335 957	345 628
Ostatné prevádzkové výnosy	8	3 369	2 912
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku, v čistom	3,17	40 936	10 972
Kurzový zisk z prevádzkových činností, netto		999	28
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia, netto		7 149	20
Celkové prevádzkové príjmy, netto		388 410	359 560
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	9	222 523	267 090
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	10	15 505	13 922
Odpisy a amortizácia		2 951	3 519
Osobné náklady	13	26 452	22 609
(Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto	12	21 426	23 034
Ostatné prevádzkové náklady	14	31 951	30 557
Celkové prevádzkové náklady		320 808	314 663
Zisk z prevádzkovej činnosti		67 602	44 897
Výnosové úroky		5 436	5 153
Úrokové náklady	30	55 339	45 622
Strata z finančných nástrojov, netto	11	2 871	1 794
Kurzový zisk z finančných činností, netto		11 552	6 101
Čisté finančné náklady		41 222	36 162
Podiel na strate zo spoločných podnikov	18	-	947
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	5	22	1 019
Strata z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	5	-	1 950
Zisk pred zdanením		26 402	6 857
Dane z príjmov	15	24 385	5 714
Čistý zisk za rok		2 017	1 143
Pripadajúce na:			
Majiteľom materskej spoločnosti		2 148	1 313
Nekontrolné podiely		131	170
		2 017	1 143

Analýza konsolidovaného výkazu ziskov a strát podľa segmentov sa nachádza v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

Poznámky uvedené na stranách 18 až 118 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2024**

V tisícoch EUR **2024** **2023**

Čistý zisk za rok **2 017** **1 143**

Ostatné súčasti komplexného výsledku

Položky, ktoré sú alebo možno budú preklasifikované na zisk alebo stratu

Zabezpečenie peňažných tokov 481 234

Kurzové rozdiely pri konverzii 1 916 1 293

Ostatné súčasti komplexného výsledku (straty) za rok, očistené od dane z príjmu **2 397** **1 059**

Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok **380** **84**

Pripadajúce na:

Majiteľom materskej spoločnosti 419 335

Nekontrolné podiely 39 251

Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok **380** **84**

Poznámky uvedené na stranách 18 až 118 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024
V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Aktíva			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok		4 056	3 214
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	16	51 492	41 289
Investičný majetok	17	658 818	486 768
Investície do spoločných podnikov	18	-	14 503
Pohľadávky z obchodného styku	19	526	-
Pôžičky a zálohové platby	20	30 042	78 405
Finančné nástroje	21	-	235
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	3 056	-
Ostatné pohľadávky	26	-	150
Preddavky a ostatné aktíva	25	-	1 627
Odložené daňové pohľadávky	22	4 151	3 399
Neobežný majetok celkom		752 141	629 590
Zásoby	23	257 104	427 524
Pohľadávky z obchodného styku	19	16 212	15 347
Pôžičky a zálohové platby	20	52 780	25 386
Finančné nástroje	21	6 185	8 466
Peniaze a peňažné ekvivalenty	24	92 142	100 164
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	2 367	3 359
Ostatné pohľadávky	26	1 839	1 452
Preddavky a ostatné aktíva	25	10 144	10 584
Daňová pohľadávka bežného obdobia		189	301
Aktíva držané na predaj	27	29 691	12 919
Obežný majetok celkom		468 653	605 502
Aktíva celkom		1 220 794	1 235 092
Vlastné imanie			
Základné imanie	28	134	131
Emisné ážio		99 346	43 349
Rezervy		625	3 192
Nerozdelený zisk		149 688	150 237
Celkové vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		249 793	196 909
Nekontrolné podiely	28	3 087	2 276
Celkové vlastné imanie	28	252 880	199 185

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Záväzky			
Vydané dlhové cenné papiere	29	153 580	144 000
Úvery a pôžičky	30	400 633	247 315
Záväzky z obchodného styku	31	3 224	5 863
Rezervy		-	107
Ostatné záväzky	32	29 347	23 582
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	13 957	90
Odložená daňová povinnosť	22	48 632	26 978
Dlhodobé záväzky celkom		649 373	447 935
Vydané dlhové cenné papiere	29	59 450	195 747
Úvery a pôžičky	30	171 822	227 781
Záväzky z obchodného styku	31	29 784	27 219
Rezervy		80	100
Splatná daň z príjmov		11 275	4 032
Ostatné záväzky	32	15 320	4 324
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	19 113	128 769
Záväzky držané na predaj	27	11 697	-
Krátkodobé záväzky celkom		318 541	587 972
Záväzky celkom		967 914	1 035 907
Vlastné imanie a záväzky celkom		1 220 794	1 235 092

Poznámky uvedené na stranách 18 až 118 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2024

V tisícoch EUR

	Poznámka	Základné imanie	Emisné ážio	Nedistribúované rezervy	Rezerva na konverzie cudzích mien	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Celkovo pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2024		131	43 349	1 334	1 624	234	150 237	196 909	2 276	199 185
Celkové súhrnné príjmy										
Čistý zisk / (strata) za rok		-	-	-	-	-	2 148	2 148	131	2 017
Ostatné súčasti komplexného výsledku										
Zabezpečenie peňažných tokov		-	-	-	-	481	-	481	-	481
Kurzové rozdiely pri konverzii		-	-	-	2 086	-	-	2 086	170	1 916
Celkové ostatné súčasti zisk / (strata), po zdanení		-	-	-	2 086	481	-	2 567	170	2 397
Celkový komplexný zisk / (strata) za rok		-	-	-	2 086	481	2 148	419	39	380
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní										
Navýšenie základného imania	28	3	-	-	-	-	-	3	-	3
Navýšenie emisného ážia		-	55 997	-	-	-	-	55 997	-	55 997
Vyplatené dividendy	38	-	-	-	-	-	3 100	3 100	-	3 100
Zmeny súvisiace s vkladmi do imania		-	-	-	-	-	403	403	21	424
Vplyv podnikových kombinácií		-	-	-	-	-	-	-	751	751
Transakcie s vlastníkami celkom		3	55 997	-	-	-	2 697	53 303	772	54 075
Stav k 31. decembru 2024		134	99 346	1 334	462	247	149 688	249 793	3 087	252 880

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2024 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Poznámka	Základné imanie	Emisné ážio	Nedistribúované rezervy	Rezerva na konverzie cudzích mien	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Celkovo pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2023		131	43 349	1 607	2 836	-	151 741	199 664	2 527	202 191
Celkové súhrnné príjmy										
Čistý zisk / (strata) za rok		-	-	-	-	-	1 313	1 313	170	1 143
Ostatné súčasti komplexného výsledku										
Zabezpečenie peňažných tokov		-	-	-	-	234	-	234	-	234
Kurzové rozdiely pri konverzii		-	-	-	1 212	-	-	1 212	81	1 293
Celkové ostatné súčasti zisk / (strata), po zdanení		-	-	-	1 212	234	-	978	81	1 059
Celkový komplexný zisk / (strata) za rok		-	-	-	1 212	234	1 313	335	251	84
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní										
Vyplatené dividendy	38	-	-	-	-	-	3 090	3 090	-	3 090
Prevod do zákonného rezervného fondu		-	-	243	-	-	243	-	-	-
Účinok predaja		-	-	30	-	-	30	-	-	-
Transakcie s vlastníkami celkom		-	-	273	-	-	2 817	3 090	-	3 090
Stav k 31. decembru 2023		131	43 349	1 334	1 624	234	150 237	196 909	2 276	199 185

Pozri tiež Poznámku 28 - Vlastné imanie.

Poznámky uvedené na stranách 18 až 118 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2024

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
Prevádzkové činnosti			
Zisk za rok pred zdanením		26 402	6 857
Úprava o:			
Stratu z finančných nástrojov	11	2 928	1 696
Zisk z predaja investičného majetku	17	58	-
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia		7 149	20
Zisk z precenenia investičného majetku	3,17	40 878	10 972
Odpisy a amortizácia		2 951	3 519
Zisk z ukončenia nájmu	8	25	-
Straty zo zníženia hodnoty / (zrušenie strát zo zníženia hodnoty), netto	8,12	21 426	23 324
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	5	22	1 019
Nerealizovaný kurzový zisk, netto		11 485	6 183
Čistý úrokový náklad		49 697	40 469
Podiel na strate zo spoločných podnikov	18	-	947
Strata z predaja dcérskych spoločností	5	-	1 950
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu		43 787	13 920
Zmena v rezervách		24	42
Zmena zásob		183 869	183 430
Zmena obchodných a iných pohľadávok a preddavkov a iných aktív		2 198	8 399
Zmena obchodných a iných záväzkov a príjmov budúcich období a iných záväzkov		93 836	4 709
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou		135 994	184 200
Zaplatené dane z príjmu		7 152	3 318
Peňažné toky vytvorené z prevádzkovej činnosti		128 842	180 882
Investičné činnosti			
Akvizície nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		916	1 273
Akvizícia investičnej nehnuteľnosti		59 191	78 526
Obstaranie aktív držaných na predaj		-	12 919
Nadobudnutie dcérskych spoločností, čistý peňažný výdaj	5	26 243	5 203
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		49	2 697
Výnosy z predaja investičných nehnuteľností		58	-
Výnosy z predaja majetku určeného na predaj		20 020	-
Kúpa finančných nástrojov		2 061	2 066
Výnosy z predaja finančných nástrojov		4 269	-
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, čistý peňažný príjem	5	-	87 230
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	2 064	14 206
Pohľadávky z prenájmu peňažné príjmy	36	2 603	1 881
Peňažné výdaje plynúce z poskytovania pôžičiek		111 562	23 494
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek		83 379	36 676
Prijaté úroky		2 735	4 182
Peňažné toky (použitie vo) / vytvorené z investičnej činnosti		88 924	23 391

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2024 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
Finančné činnosti			
Výnosy z pôžičiek	30	372 987	359 003
Splatenie pôžičiek	30	291 253	586 131
Hotovosť z vydaných dlhopisov	30	59 558	75 260
Splatenie dlhopisov	30	145 392	43 740
Lízingové splátky	30	4 699	3 517
Vyplatené dividendy		3 100	3 090
Kapitálové vklady		424	-
Navýšenie základného imania	28	3	-
Navýšenie emisného ážia	28	55 997	-
Zaplatené úroky	30	94 503	15 833
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti		49 978	218 048
Čistý pokles peňazí a peňažných ekvivalentov			
		10 060	13 775
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		100 164	113 857
Účinok fluktuácie výmenného kurzu na hotovosť		884	82
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka		90 988	100 164

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Peniaze a peňažné ekvivalenty	24	92 142	100 164
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté do skupiny držanej na predaj	27	3 042	-
Kontokorent	30	4 196	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka*		90 988	100 164

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

Poznámky uvedené na stranách 18 až 118 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaná účtovná závierka bola overená a schválená predstavenstvom na vydanie dňa 05. septembra 2025.

Jarmila Jánošová
riaditeľka

Július Žúbor
riaditeľ

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Corporate information.....	19
2. Basis of preparation and significant accounting policies	20
3. Critical accounting estimates and assumptions	40
4. Operating segments.....	49
5. Acquisitions, disposals and dissolution of subsidiaries	59
6. Rental income	63
7. Revenues from contracts with customers.....	63
8. Other operating income.....	65
9. Cost of trading properties sold.....	66
10. Property operating expenses	66
11. (Loss) on financial instruments, net	66
12. (Impairment losses)/reversal of impairment losses, net	66
13. Personnel expenses	67
14. Other operating expenses	67
15. Income taxes	68
16. Property, plant and equipment	70
17. Investment property	72
18. Investments in joint ventures	75
19. Trade receivables	76
20. Loans and advances	77
21. Financial instruments	78
22. Deferred tax assets and liabilities.....	78
23. Inventories	81
24. Cash and cash equivalents and restricted cash	82
25. Prepayments and other assets.....	83
26. Other receivables	83
27. Disposal group held for sale	84
28. Equity.....	84
29. Issued debentures	86
30. Loans and borrowings.....	87
31. Trade payables	95
32. Other payables	95
33. Deferred revenue and other liabilities	96
34. Fair value information.....	96
35. Pledges, financial commitments and contingencies	97
36. Leases	97
37. Risk management policies and disclosures	100
38. Related parties and shareholders	116
39. Subsequent events.....	118
40. Group entities.....	119

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

1. Informácie o spoločnosti

Krajina založenia

Spoločnosť JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC) (ďalej len "Materská spoločnosť" alebo "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe ustanovení Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113 a má sídlo na Cypre. Sídlo spoločnosti je na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1. poschodie, byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Zmena mena a právnej formy Spoločnosti

Dňa 9. marca 2009 Spoločnosť zmenila svoje meno z J&T Securities Management Ltd na J&T Real Estate CR Limited a dňa 9. apríla 2009 zmenila svoje meno znovu na J&T Real Estate Limited. Dňa 16. novembra 2017 Spoločnosť zmenila svoj názov z J&T Real Estate Limited na J&T Real Estate Holding Limited a dňa 2. septembra 2021 spoločnosť zmenila svoju právnu formu a názov z J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED na J&T REAL ESTATE HOLDING PLC. Dňa 4. júna 2024 Spoločnosť zmenila svoju právnu formu a svoje meno z J&T REAL ESTATE HOLDING PLC na JTRE HOLDING LTD.

Akcionári

Od 31. decembra 2024 je Spoločnosť vlastnená šiestimi fyzickými osobami, ktoré nie sú rezidentmi Cypru:

- (1) Peter Korbačka (19%),
- (2) Peter Remenár (16,2%),
- (3) Pavel Pelikán (16,2%),
- (4) Juraj Kalman (16,2%),
- (5) Peter Píš (16,2%), a
- (6) Michal Borguľa (16,2%).

Od 31. decembra 2023 bola Spoločnosť vlastnená šiestimi fyzickými osobami, ktoré nie sú rezidentmi Cypru:

- (1) Peter Korbačka (19%),
- (2) Peter Remenár (16,2%),
- (3) Pavel Pelikán (16,2%),
- (4) Juraj Kalman (16,2%),
- (5) Peter Píš (16,2%), a
- (6) Michal Borguľa (16,2%).

Od 31. decembra 2024 a dňa 31. decembra 2023 vlastnila všetky preferenčné akcie Spoločnosti triedy A spoločnosť JTRE INVESTMENT LTD (predtým J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC), registrovaná na Cypre.

Od 28. mája 2021 nemajú prioritné akcie triedy A žiadne hlasovacie práva a majú iba právo na výplatu dividend vyhlásených Spoločnosťou, ktoré podliehajú schváleniu valným zhromaždením, a to až do výšky schválenej sumy.

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2024 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako "Skupina" a jednotlivé ako "Skupinové subjekty") a podiely Spoločnosti v spoločne kontrolovaných subjektoch. Zloženie Skupiny je uvedené v Poznámke 40 – Skupinové subjekty.

Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou Skupiny je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a tiež spravovanie nehnuteľností a vlastníctvo a prevádzka hotelov v hotelierskom segmente. Patria sem rezidenčné budovy, kancelárie a maloobchodné priestory, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika a Londýn, Spojené kráľovstvo (od roku 2018), tiež Berlín, Nemecko (od roku 2023) a od roku 2024 aj Turks a Caicos B.V.I.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady

a) Vyhlásenie o zhode

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

b) Základ pre oceňovanie

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená na základe historických nákladov, s výnimkou investičného majetku, finančné aktíva v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku, derivátové finančné nástroje (finančný majetok a záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát), ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou. Dlhodobý majetok určený na predaj sa vykazuje v nižšej hodnote z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj (Poznámka 17 a Poznámka 21).

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

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

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

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

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

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

c) Zásada nepretržitého trvania

Skupina počas roka končiaceho sa 31. decembra 2024 vykázala čistý zisk vo výške 2 017 tisíc EUR a v tento dátum mala kladné vlastné imanie vo výške 252 880 tisíc EUR a jej bežný majetok je vyšší od krátkodobých záväzkov o 150 112 tisíc EUR.

Účtovná závierka Skupiny bola zostavená na základe nepretržitého pokračovania v činnosti, pretože vedenie zastáva názor, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v Poznámke 30, a splatiť svoje dlhopisy pri ich splatnosti, ako je zverejnené v poznámke 30 z nasledujúcich dôvodov:

- i. Skupina by mala generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja rozvinutých obchodných nehnuteľností, ako je uvedené v poznámke 7;
- ii. Skupina očakáva, že získa refinancovanie svojich existujúcich úverov s predĺženými dlhodobými termínmi splatnosti;
- iii. očakáva sa, že jej súčasné záväzky budú financované novými dlhodobými úvermi z bánk;
- iv. k 31. decembru 2024 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 61 038 tis. EUR (2023: 121 378 tisíc EUR).

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

d) Funkčná a prezentačná mena

Konsolidovaná účtovná závierka sa predkladá v eurách ("EUR"), ktoré sú funkčnou a prezentačnou menou Spoločnosti. Všetky finančné informácie vykazované v mene Euro boli zaokrúhlené na najbližších tisíc. Prečítajte si účtovné zásady (h) pre konverziu transakcií v cudzej mene a účtovné závierky zahraničných operácií.

e) Použitie odhadov a úsudkov

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

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

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

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

i. Štandardy a interpretácie účinné od 1. januára 2024

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

- **Zmeny a doplnenia IAS 1** – Prezentácia účtovnej závierky: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých (vydané 23. januára 2020); Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých – odloženie dátumu účinnosti (vydané 15. júla 2020); a Dlhodobé záväzky s kovenantmi (vydané 31. októbra 2022), účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr. Dodatky objasňujú to, že klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých je založená výlučne na práve spoločnosti odložiť vyrovnanie najmenej o 12 mesiacov k dátumu vykazovania. Právo musí existovať k dátumu vykazovania a musí mať podstatu. Toto právo môžu ovplyvniť iba kovenanty, ktoré musí spoločnosť splniť k dátumu vykazovania alebo pred ním. Kovenanty, ktoré je potrebné dodržať po dátume vykazovania, nemajú vplyv na klasifikáciu záväzku ako krátkodobého alebo dlhodobého k dátumu vykazovania. Teraz sa však vyžaduje zverejnenie informácií o kovenantoch, ktoré používateľom pomôžu pochopiť riziko, že tieto záväzky by sa mohli stať splatnými do 12 mesiacov od dátumu vykazovania.
- **Zmeny a doplnenia IFRS 16** - Záväzky z lízingu pri predaji a spätnom lízingu. Dodatky sú účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr, s povoleným skorším použitím. Predajca-nájomca bude musieť zmeny retrospektívne uplatniť na transakcie predaja a spätného lízingu, ktoré vstúpili do dátumu prvého uplatnenia IFRS 16 alebo po ňom. Dodatky špecifikujú požiadavky, ktoré predávajúci-nájomca používa pri oceňovaní lízingového záväzku vznikajúceho pri predaji a spätnom lízingu. Dodatky potvrdzujú nasledovné:
 - pri prvotnom vykázaní predajca-nájomca zahŕňa variabilné lízingové splátky, keď oceňuje lízingový záväzok vznikajúci z transakcie predaja a spätného lízingu;
 - po prvotnom vykázaní predávajúci-nájomca uplatňuje všeobecné požiadavky na následné účtovanie lízingového záväzku tak, že nevykazuje žiadny zisk alebo stratu súvisiacu s užívacím právom, ktoré si ponecháva.
- **Zmeny a doplnenia IFRS 7 a IAS 7** – Dohody o financovaní dodávateľov. Dodatky sú účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr, s povoleným skorším použitím. Zmeny a doplnenia poskytujú určité prechodné úľavy. Tieto zmeny a doplnenia objasňujú vlastnosti dohôd o financovaní dodávateľov, posilňujú súčasné požiadavky na zverejňovanie informácií a pomáhajú používateľom účtovných závierok pochopiť vplyv dohôd o financovaní dodávateľov na záväzky, peňažné toky a vystavenie sa riziku likvidity účtovnej jednotky

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

ii. Štandardy a interpretácie prijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, dodatky štandardov a interpretácií vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ale zatiaľ nie sú pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 účinné. Tie, ktoré môžu byť pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie. Skupina neplánuje uplatniť tieto štandardy skôr. Manažment Skupiny neočakáva, že tieto štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

- **Zmeny a doplnenia IAS 21** – Vplyv zmien kurzov cudzích mien: Nedostatok zameniteľnosti. Zmeny a doplnenia sú účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce sa 1. januára 2025 alebo neskôr, s povoleným skorším použitím. Účtovná jednotka nemôže prehodnotiť komparatívne informácie. Ak mena nie je zameniteľná za inú menu, účtovná jednotka je povinná odhadnúť spotový výmenný kurz k dátumu ocenenia. Táto zmena a doplnenie špecifikuje, ako by mala účtovná jednotka posúdiť, či je mena zameniteľná, a ako by mala určiť spotový výmenný kurz, ak mena nie je zameniteľná. Tieto zmeny a doplnenia vyžadujú zverejnenie informácií, ktoré používateľom účtovnej závierky umožnia pochopiť vplyv nekonvertibilnej meny.

iii. Štandardy a interpretácie neprijaté EÚ

Nasledujúce štandardy, dodatky štandardov a interpretácií vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ale zatiaľ nie sú pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 účinné a ešte nie sú schválené EÚ.

- Zmeny a doplnenia klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov – zmeny a doplnenia IFRS 9 a IFRS 7 (vydané 30. mája 2024). Účinný na ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2026 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené. Urovnanie záväzkov prostredníctvom elektronických platobných systémov. V praxi existujú rozdiely v načasovaní uznania a vyradenia finančných aktív a finančných záväzkov, najmä ak sú platby vykonávané prostredníctvom elektronického platobného systému. Zmeny a doplnenia IFRS 9 objasňujú, kedy sa finančný majetok alebo finančný záväzok vykazuje a vyraduje z účtovnej evidencie.
- Ročné zlepšenia, zväzok 11 (vydané 18. júla 2024). Zmeny a doplnenia IFRS 9 vyžadujú, aby spoločnosti spočiatku oceňovali pohľadávky z obchodného styku bez významnej finančnej zložky v sume stanovenej podľa IFRS 15. Objasňujú tiež, že keď sa záväzky z lízingu vyradia z účtovnej evidencie podľa IFRS 9, rozdiel medzi účtovnou hodnotou a zaplatenou protihodnotou sa vykáže vo výkaze ziskov a strát. Účinný na ročné obdobia od 1. januára 2026 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené. Zmena týkajúca sa vyradenia záväzkov z lízingu sa vzťahuje iba na záväzky z lízingu, ktoré zanikli na začiatku ročného vykazovaného obdobia, v ktorom sa táto zmena po prvýkrát uplatňuje, alebo neskôr.
- IFRS 18 Prezentácia a zverejňovanie informácií vo finančných výkazoch (vydané 9. apríla 2024). IFRS 18 nahrádza IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky. Účinný na ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2027 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené. Hlavné oblasti zmien v požiadavkách sú zhrnuté nižšie:
 - štruktúrovanejší výkaz ziskov a strát,
 - Meranie výkonnosti manažmentu („MPM“) – zverejnené a podliehajúce auditu
 - väčšia dezagregácia informácií,
 - ďalšie zmeny uplatniteľné na hlavné finančné výkazy

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

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

g) Základ pre konsolidáciu

i. Podnikové kombinácie

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

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

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

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

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

Ak sa podniková kombinácia realizuje postupne, predtým držané podiely Skupiny v nadobudnutej spoločnosti sa neprečunujú a účtuje sa len novo nadobudnutý podiel.

ii. Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou

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

iii. Nadobudnutie skupiny aktív

V prípade, že akvizícia nespĺňa definíciu podniku (pozri tiež poznámku 2g) i.), Skupina účtuje o nadobudnutí skupiny aktív. Kúpna cena sa alokuje na jednotlivý identifikovateľný majetok a záväzky na základe ich relatívnych reálnych hodnôt. V súlade s IAS 12 sa nevyказuje odložená daň, vzhľadom na výnimku z počiatočného vykazovania a nevyказuje sa goodwill. Transakčné náklady sú súčasťou nákladov majetku.

iv. Dcérske spoločnosti

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

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

v. Spoločné podniky

Spoločný podnik je dohoda, v rámci ktorej má Skupina spoločnú kontrolu, pričom Skupina má práva na čisté aktíva z dohody, a nie práva na jej aktíva a záväzky voči svojim záväzkom. Podiely v spoločnom podniku sa účtujú metódou vlastného imania. Spočiatku sa vykazujú v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa náklady na transakciu. Po prvotnom vykázaní zahŕňa konsolidovaná účtovná závierka podiel Skupiny na zisku a strate a ostatných komplexných príjmov investícií účtovaných metódou vlastného imania do dátumu, kedy spoločná kontrola zaniká. Ak podiel Skupiny na stratách prekročí účtovnú hodnotu spoločného podniku, účtovná hodnota je znížená na nulu a vykazovanie ďalších strát je prerušené s výnimkou prípadov, keď Skupine vznikli v súvislosti so spoločným podnikom záväzky.

vi. Nekomolné podiely

Akýkoľvek nekontrolný podiel v nadobúdanom subjekte sa oceňuje ako pomerný podiel podielu nekontrolného podielu na identifikovateľných čistých aktívach nadobúdaného podielu k dátumu nadobudnutia. Zmeny v podiele skupiny v dcérskej spoločnosti, ktoré nevedú k strate kontroly, sa účtujú ako transakcie vlastného imania.

vii. Strata kontroly

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

viii. Rozsah konsolidácie

V konsolidácii je zahrnutých 64 účtovných jednotiek Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2024 (31. decembra 2023: 53 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky úplne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoju ročnú účtovnú závierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2024. Účtovné jednotky Skupiny sú uvedené v Poznámke č. 40 - Skupinové entity.

ix. Transakcie eliminované pri konsolidácii

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

x. Daňový účinok zahrnutia rezerv konsolidovaných dcérskych spoločností

Konsolidovaná účtovná závierka nezahŕňa daňové vplyvy, ktoré by mohli vzniknúť pri prevode rezerv konsolidovaných dcérskych spoločností na účty Materskej spoločnosti, pretože v blízkej budúcnosti sa neočakáva rozdelenie ziskov, ktoré nie sú zdaňované pri zdroji, a Skupina očakáva, že tieto rezervy budú použité každým konsolidovaným dcérskym podnikom ako samofinancujúce zdroje.

xi. Zjednotenie účtovných zásad

Účtovné zásady a postupy uplatňované konsolidovanými dcérskymi spoločnosťami a pri investíciách účtovaných metódou vlastného imania v ich účtovnej závierke boli v konsolidácii zjednotené a súhlasia so zásadami uplatňovanými Materskou spoločnosťou.

h) Cudzí mena

i. Transakcie v cudzej mene

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

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

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

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

ii. Účtovná závierka zahraničných prevádzok

Konsolidovaná účtovná závierka sa predkladá v eurách, ktoré sú prezentačnou menou Spoločnosti.

Aktíva a pasíva zahraničných prevádzok, vrátane goodwillu a úpravy skutočnej hodnoty vyplývajúce z konsolidácie, sú prepočítané na euro podľa výmenných kurzov platných v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii. Príjmy a výdavky zahraničných prevádzok sú prepočítané na euro podľa výmenných kurzov platných k dátumu transakcie.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri konverzii sú vykázané priamo v ostatných súhrnných príjmoch.

Na konverziu sa používajú výmenné kurzy Európskej centrálnej banky.

Ak sa Skupina zbaví zahraničnej prevádzky úplne alebo čiastočne tak, že dôjde k strate kontroly, spoločnej kontroly alebo významného vplyvu, kumulatívna suma v konverzii rezervy súvisiaca s touto zahraničnou prevádzkou sa reklasifikuje do zisku alebo straty.

i) Finančné nástroje

i. Klasifikácia

Finančné aktíva

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

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

Finančné aktíva – hodnotenie obchodného modelu

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

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

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

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

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

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

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

Finančné aktíva v amortizovanej obstarávacej cene

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

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

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

Finančné aktíva v skutočnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku

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

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

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

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

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

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

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

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

Finančné záväzky

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

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

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

ii. Prvotné vykazovanie

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

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

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú ku dňu obchodu.

iii. Oceňovanie

Finančné aktíva

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

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

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

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

Finančné záväzky

Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

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

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

Finančné záväzky ocenené v amortizovanej obstarávacej cene

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

iv. Zásady oceňovania reálnej hodnoty

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

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

v. Zápočet

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

vi. Odúčtovanie

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

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

vii. Derivátové finančné nástroje a zabezpečovacie účtovníctvo

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

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

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

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

Zabezpečenie peňažných tokov

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

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

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

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

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

j) Zásoby

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

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

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

k) Zníženie hodnoty

Finančné aktíva

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

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

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

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

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

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

Skupina považuje finančné aktívum za zlyhané, keď:

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

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

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

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

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

Oceňovanie ECL

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

ECL sú diskontované efektívnou úrokovou mierou finančného aktíva.

Úverovo znehodnotené finančné aktíva

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

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

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

Štádiá zníženia hodnoty úverov

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

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

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

Zobrazenie opravnej položky k ECL vo výkaze o finančnej situácii

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

Opravná položka sa prehodnocuje ku každému súvahovému dňu.

Odpisovanie

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

Nefinančné aktíva

Účtovná hodnota nefinančného majetku Skupiny, iná ako zásoby (pozri účtovné zásady (j)), investičné nehnuteľnosti (pozri účtovné zásady (n)), dlhodobý majetok alebo skupiny majetku určené na predaj (pozri účtovné zásady (z)) a odložené daňové pohľadávky (pozri účtovné zásady (u)) sa posudzujú ku každému súvahovému dňu, aby sa zistilo, či existujú objektívne dôkazy o znížení hodnoty. Ak existuje takáto indikácia, odhadne sa spätné získateľná suma majetku.

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

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

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

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

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

Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa nevracia na pôvodnú hodnotu.

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

l) Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie

i. Vlastnený majetok

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

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

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

ii. Následné výdavky

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

iii. Odpisy

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

■ Stavby	40 rokov
■ Zariadenie, inventár a vybavenie	3 - 8 rokov

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

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

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

iv. Zisky a straty z predaja

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

v. Reklasifikácia do investičných nehnuteľností

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

m) Nehmotný majetok

i. Goodwill a nehmotný majetok obstaraný v podnikovej kombinácii

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

Goodwill pri akvizícii dcérskych spoločností je zahrnutý do „nehmotného majetku“. Goodwill pri akvizícii spoločných podnikov je zahrnutý v účtovnej hodnote investícií do spoločných podnikov.

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

Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu pri akvizícii sa prehodnocuje a akýkoľvek prebytok zostávajúci po opätovnom ocenení sa vykazuje priamo vo výkaze ziskov a strát.

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

Ak je nadobudnutý nehmotný majetok oddeliteľný alebo vyplýva zo zmluvných alebo iných zákonných práv, v podnikovej kombinácii sa vykazuje v skutočnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti nepodlieha amortizácii a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (k)).

Nehmotný majetok s definovanou dobou použiteľnosti sa amortizuje počas doby jeho životnosti a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o akumulovanú amortizáciu (pozri zásady účtovníctva (m) iv.) a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady k)).

ii. Softvér a ostatný nehmotný majetok

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

Doba použiteľnosti je zvyčajne konečná. Nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú dobu životnosti, sa neodpisuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Jeho životnosť je revidovaná na konci každého obdobia, aby bolo možné posúdiť, či udalosti a okolnosti naďalej podporujú neurčitú dobu použiteľnosti.

iii. Následné výdavky

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

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

iv. Amortizácia

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

- | | |
|----------------------------|--------------|
| ■ Softvér | 4 - 5 rokov |
| ■ Ostatný nehmotný majetok | 5 - 10 rokov |

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

n) Investičný majetok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ak sa investičná nehnuteľnosť, ktorá bola predtým klasifikovaná ako nehnuteľnosť, zariadenie a vybavenie, predáva, akákoľvek súvisiaca suma zahrnutá do rezervy z precenenia sa prevedie na nerozdelený zisk.

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

o) Zmluvné záväzky

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

p) Rezervy

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

q) Lízing

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

i. Ako nájomca

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

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

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

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

Lízingové splátky zahrnuté do ocenenia záväzku z lízingu zahŕňajú:

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

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

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

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

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

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

ii. Ako prenajímateľ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

r) Výnosy

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

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

Splatnosť vystavených faktúr je spravidla 30 dní.

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

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

Výnosy Skupiny pozostávajú hlavne z príjmov z prenájmu, výnosov z predaja developovaných obchodných nehnuteľností, poplatkov za správu nehnuteľností a služieb, poplatkov za vývoj a tržieb z hotelov.

i. Výnosy z prenájmu

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

ii. Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie

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

iii. Správa nehnuteľností a poplatky za službu

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

Výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v momente poskytnutia služieb.

iv. Poplatky developera

Poplatky developera sú poplatky súvisiace s poskytovaním služieb v súvislosti s developerskými projektmi. Skupina poskytuje služby súvisiace s rôznymi fázami developerských projektov. Existujú dva typy poplatkov. Pevne stanovené sumy za obdobie a poplatky spojené s dosiahnutím míľnikov projektu. Fixné poplatky developera sa počas obdobia vykazujú vo výkaze ziskov a strát na rovnomernom základe. Ostatné poplatky developera sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v dátumu dosiahnutia míľnikov projektu.

v. Výnosy z hotelov

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

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

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

Produkty a služby	Povaha, načasovanie splnenia povinnosti a významné platobné podmienky
<i>Nehnuteľnosti na obchodovanie</i>	Skupina vykazuje výnosy, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. K tomu zvyčajne dochádza po zapísaní do katastra nehnuteľností alebo po prevzatí nehnuteľnosti kupujúcim, podľa toho, čo nastane skôr. Kupujúci zaplatí prvú zálohu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia doplatí zvyšnú cenu nehnuteľnosti. V určitých prípadoch omeškania so stavbou nehnuteľnosti má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť.
<i>Služby developera a iné konzultačné poplatky</i>	Skupina vykazuje výnosy zo zmlúv s pevnou sumou za dané obdobie lineárnym spôsobom počas trvania zmluvy. Služby sú fakturované mesačne. V prípade zmlúv s míľnikmi projektu Skupina vykazuje výnosy po dosiahnutí míľnika. Súčasne sa služby fakturujú. Míľniky sú stavebného charakteru (napr. rozhodnutie o územnom pláne, stavebné povolenie, povolenie na užívanie) a tie, ktoré sa týkajú predaja a užívania nehnuteľností. Zmluva predstavuje jednu základnú povinnosť, ktorá je rozdelená na jednotlivé míľniky.
<i>Služby správy nehnuteľností</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Služby správy nehnuteľností sa fakturujú a uhrádzajú mesačne alebo štvrt'ročne.
<i>Hotelové služby</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Výnosy sa znižujú o zľavy a zrážky.

s) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

Prevádzkové náklady nehnuteľností zahŕňajú náklady na opravy a údržbu, energie, náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami, administratívne náklady súvisiace s investičnou nehnuteľnosťou a ostatné náklady súvisiace s prevádzkou budov.

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

t) Finančné výnosy a finančné náklady

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

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

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

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

Zmeny skutočnej hodnoty finančných derivátov sa vykazujú v čistom vo výkaze zisku a strát ako zisk / (strata) z finančných nástrojov.

u) Daň z príjmov

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

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

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

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

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

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

v) Základné imanie

Kmeňové a preferenčné akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie. Rozdiel medzi reálnou hodnotou protihodnoty prijatej Spoločnosťou a menovitou hodnotou emitovaného základného imania sa účtuje na účet emisného ážia.

Preferenčný akciový kapitál je klasifikovaný ako vlastné imanie, ak nie je spätne odkúpiteľný, alebo ak má Spoločnosť možnosť jeho spätnej kúpy, a akékoľvek dividendy sú diskrétné. Dividendy z preferenčných akcií sa vykazujú ako rozdelenie zisku v rámci vlastného imania po schválení akcionármi Spoločnosti.

w) Dividendy

Dividendy sa vykazujú vo výkaze o zmenách vo vlastnom imaní a ako záväzok v období, v ktorom sú priznané.

x) Prevádzkové segmenty

Prevádzkový segment je súčasťou účtovnej jednotky: ktorý vykonáva obchodné činnosti, z ktorých môže dosahovať výnosy a vynakladať náklady (vrátane výnosov a nákladov súvisiacich s transakciami s inými súčasťami tej istej účtovnej jednotky), ktorej prevádzkové výsledky pravidelne prehodnocuje hlavná osoba s rozhodovacou právomocou účtovnej jednotky v oblasti prevádzky s cieľom prijať rozhodnutia o zdrojoch, ktoré sa majú prideliť tomuto segmentu, a posúdiť jeho výkonnosť, a pre ktorý sú k dispozícii samostatné finančné informácie.

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

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

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

y) Odhad reálnych hodnôt

V nasledujúcej časti sú zhrnuté hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadovaní reálnych hodnôt finančných nástrojov, ktoré sú uvedené v poznámke 34 - Informácie o reálnej hodnote.

i. Pôžičky a preddavky klientom

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

ii. Úvery, pôžičky a vydané dlhové cenné papiere

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

iii. Pohľadávky / záväzky z obchodného styku, iný finančný majetok / záväzky a záväzky z lízingu

Pre pohľadávky / záväzky a pre finančné aktíva / záväzky odráža reálnu hodnotu nominálna hodnota. V prípade záväzkov z lízingu (IFRS 16) nie je zverejnenie reálnej hodnoty povinné.

z) Dlhodobý majetok a skupiny majetku určené na predaj

Dlhodobý majetok alebo skupiny majetku určené na predaj, ktoré pozostávajú z majetku a záväzkov, sa klasifikujú ako držané na predaj, ak je vysoko pravdepodobné, že budú realizované predovšetkým prostredníctvom predaja, a nie prostredníctvom ďalšieho používania.

Bezprostredne pred klasifikáciou ako držaný na predaj sa majetok alebo zložky skupiny určenej na predaj prehodnotia v súlade s účtovnými zásadami Skupiny. Potom sa majetok alebo skupina majetku určená na predaj oceňuje v nižšej hodnote z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj. Akákoľvek strata zo zníženia hodnoty skupiny majetku určenej na predaj sa najskôr alokuje na goodwill a potom na zostávajúci majetok a záväzky pomerne, s výnimkou toho, že žiadna strata sa nealokuje na zásoby, finančné aktíva, odložené daňové pohľadávky a investičný majetok, ktoré sa naďalej oceňujú v súlade s účtovnými zásadami Skupiny. Straty zo zníženia hodnoty pri prvotnej klasifikácii „držané na predaj“ a následné zisky alebo straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Zisky sa neuznávajú nad rámec akýchkoľvek kumulatívnych strát zo zníženia hodnoty.

Po klasifikácii ako určený na predaj sa nehmotný majetok a nehnuteľný majetok, stroje a zariadenia už neodpisujú a investície účtované metódou ekvivalencie sa už neúčtujú to vlastného imania.

Keď sa dlhodobý majetok prestane klasifikovať ako majetok určený na predaj (jeho hodnota sa realizuje hlavne jeho používaním, nie predajom), oceňuje sa nižšou z nasledujúcich hodnôt:

- jeho účtovná hodnota predtým, ako bol majetok (alebo skupina určená na predaj) klasifikovaný ako majetok určený na predaj, upravená o akékoľvek odpisy, amortizáciu alebo precenenia, ktoré by boli vykázané, keby majetok (alebo skupina určená na predaj) nebol klasifikovaný ako majetok určený na predaj; a
- jeho možná predajná cena k dátumu následného rozhodnutia o nepredaji.

Úprava sa zahrnie do zisku alebo straty z pokračujúcich činností v období, v ktorom už nie sú splnené kritériá držané na predaj.

aa) Porovnateľné údaje

Porovnateľné údaje predstavujú konsolidované výsledky Skupiny k 31. decembru 2020 a za rok končiaci sa 31. decembrom 2023. V porovnaní s predchádzajúcim rokom nedošlo k žiadnym zmenám v porovnateľných údajoch.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady

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

(a) Oceňovanie investičných nehnuteľností

Investičné nehnuteľnosti sa účtujú v reálnej hodnote. Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe, ktorých skutočnú hodnotu nemožno spoľahlivo určiť, ale u ktorých spoločnosť očakáva, že skutočná hodnota nehnuteľnosti bude spoľahlivo určiteľná po dokončení stavby, sa oceňujú v obstarávacej cene, kým sa skutočná hodnota nestane spoľahlivo určiteľnou alebo kým výstavba nie je ukončená, podľa toho, čo nastane skôr. Reálne hodnoty investičných nehnuteľností určujú buď nezávislí znalci, alebo manažment (pozri Poznámku 2(n) - Investičné nehnuteľnosti), v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí znalci majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a majú skúsenosti v geografických lokalitách a kategóriách segmentov oceňovaných nehnuteľností.

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

Ku dňu 31. decembra 2024, z celkového investičného majetku vo výške 658 818 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 342 860 tis. EUR a 315 958 tis. EUR ocenil manažment.

Ku dňu 31. decembra 2023, z celkového investičného majetku vo výške 486 768 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 394 037 tis. EUR a 92 731 tis. EUR ocenil manažment.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 viedlo precenenie investičných nehnuteľností k zisku z precenenia vo výške 47 567 tis. EUR a k strate z precenenia vo výške -6 689 tis. EUR. Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 viedol predaj investičných nehnuteľností k zisku z predaja vo výške 58 tis. EUR (2023: 0 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 viedlo precenenie investičných nehnuteľností k zisku z precenenia vo výške 20 745 tis. EUR a k strate z precenenia vo výške -9 773 tis. EUR.

Za rok končiaci 31. decembra 2024 najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 20 996 tisíc EUR vyplýva z precenenia pozemkov v Bratislave, 11 817 tisíc EUR vyplýva z precenenia kancelárskej budovy v Bratislave a najvýznamnejšia strata z precenenia vo výške -4 971 tisíc EUR vyplýva z projektu vo výstavbe v Berlíne.

Za rok končiaci 31. decembra 2023 najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 15 565 tisíc EUR vyplýva z precenenia kancelárskej budovy v Bratislave a strata z precenenia vyplýva z precenenia kancelárskej budovy v Londýne.

Precenenia vychádzajú z predpokladov uvedených v rent roll (zoznam nájomcov a nájomov), ktorý zohľadňuje zmluvy so zákazníkmi v čase ich podpísania, platnosť týchto zmlúv a aktuálne predpoklady trhu.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

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

K 31. Decembru 2024 je výsledkom hodnotenia osem tried investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: SK Kancelárie a maloobchod, SK Pozemky Bratislava, SK Vo výstavbe, UK Kancelárie a maloobchod, UK Vo výstavbe Londýn, DE Vo výstavbe, Hotely a cestovný ruch a Ostatné.

K 31. Decembru 2023 je výsledkom hodnotenia sedem tried investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: SK Kancelárie a maloobchod, SK Pozemky Bratislava, SK Vo výstavbe, UK Kancelárie a maloobchod, UK Vo výstavbe Londýn, DE Vo výstavbe a Ostatné.

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

 Meranie skutočnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní skutočnou hodnotou k **31. decembru 2024** zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn	DE Vo výstavbe	Hotely a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Skutočná hodnota v <i>tisícoch EUR</i>	106 450	316 906	13 104	114 572	47 319	49 087	8 663	2 717	658 818
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	zostatková hodnota	kapitalizácia zisku	zostatková hodnota	zostatková hodnota	metóda trhového porovnania	metóda trhového porovnania	
Rozsah nesledovateľných vstupov:									
Výnos pri exite v %)	5,97%	-	5,30%	5,41%	5,15%	4,20%	-	-	
Vážený priemerný nájom za m ² za mesiac (v EUR)	21,98	-	-	61,94	-	-	-	-	
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (v rokoch)	9,43	-	-	8,40	-	-	-	-	
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	235	-	-	-	-	-	-	
Hrubá hodnota stavby - dokončená a obsadená	-	-	48 355	-	457 987	182 954	-	-	
Náklady na budúci vývoj	-	-	22 918	-	270 591	88 670	-	-	
Finančné náklady	-	-	2 353	-	38 817	6 093	-	-	
Rôzne ostatné náklady	-	-	484	-	23 180	6 494	-	-	
Nerealizovaná časť zisku developera	-	-	5 701	-	54 351	19 411	-	-	
Diskontovaná súčasná hodnota	-	-	3 795	-	23 729	13 199	-	-	
Iné podstatné informácie:									
Celková rozloha pozemku v m2	-	1 349 313	-	-	-	-	-	-	
Celková prenajímateľná plocha v m2	24 649	-	10 771	8 865	21 339	20 250	-	-	

* pozri poznámku 2 – Významné účtovné zásady, (n) Investičné nehnuteľnosti

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn	DE Vo výstavbe	Hotely a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Analyza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2024:									
Reálna hodnota	106 450	316 906	13 104	114 572	47 319	49 087	8 663	2 717	658 818
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 5% na m2	-	15 845	-	-	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 5% na m2	-	15 845	-	-	-	-	-	-	
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	5 446	-	2 418	6 111	22 900	9 148	-	-	
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	5 446	-	2 418	6 071	22 900	9 148	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 0,5%	8 419	-	4 168	10 288	40 529	19 467	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 0,5%	9 958	-	5 037	12 428	49 246	24 729	-	-	

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Meranie skutočnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní skutočnou hodnotou k **31. decembru 2023** zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn	DE Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Skutočná hodnota v <i>tisícoch EUR</i>	106 187	214 603	3 693	107 589	9 202	43 291	2 203	486 768
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	metóda trhového porovnania	náklad*	kapitalizácia zisku	náklad*	náklad*	metóda trhového porovnania	
Rozsah nesledovateľných vstupov:								
Výnos pri exite (rozsah v %)	5,91/10	-	-	5,31	-	-	-	
Výnos pri exite (vážený priemer v %)	6,67			5,31				
Vážený priemerný nájom za m ² za mesiac (rozsah v EUR)	20,98/30,66	-	-	-	-	-	-	
Vážený priemerný nájom za m ² za mesiac (vážený priemer v EUR)	22,23			-				
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)	9,51	-	-	10	-	-	-	
Cena pozemku za m ² (vážený priemer v EUR)	-	190	-	-	-		-	
Iné podstatné informácie:								
Celková rozloha pozemku v m ²	-	1 129 664	-	-	-	-	-	
Celková prenájomateľná plocha v m ²	28 358	-	-	8 865	-	-	-	

* pozri poznámku 2 – Významné účtovné zásady, (n) Investičné nehnuteľnosti

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	SK Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Kancelárie a maloobchod	UK Vo výstavbe Londýn	DE Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Analýza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na reálnu hodnotu k 31. decembru 2023:								
Reálna hodnota	106 187	214 603	3 693	107 589	9 202	43 291	2 203	486 768
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 5% na m2	-	10 730	-	-	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 5% na m2	-	10 730	-	-	-	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	6 338	-	-	5 641	-	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	5 723	-	-	5 293	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 0,5%	9 115	-	-	9 243	-	-	-	-
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 0,5%	10 727	-	-	11 550	-	-	-	-

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Pri oceňovaní investičných nehnuteľností boli použité tieto oceňovacie techniky:

- kapitalizácia zisku sa používa na určenie hodnoty majetku generujúceho príjmy odvodením indikácie hodnoty konverziou očakávaných úžitkov, ako sú peňažné toky. Tento prístup sa používa pre také nehnuteľnosti, ktoré generujú príjmy, ako sú nehnuteľnosti na prenájom. Príjem z nájomného, ktorý majiteľ od nehnuteľnosti očakáva, je tiež súčasťou hodnoty tohto majetku;
- metóda trhového porovnania posudzuje porovnateľné údaje, trhové ceny nehnuteľností za meter štvorcový pri zohľadnení fyzických a právnych charakteristík nehnuteľností, trendov a vyhliadok trhu s nehnuteľnosťami a hospodárstva;
- analýza zostatkovej hodnoty určuje cenu, ktorú by bolo možné zaplatiť za stavenisko vzhľadom na očakávanú hodnotu "ako pri dokončení" navrhovaného rozvoja a celkové náklady ukončeného rozvoja, umožňujúce ziskové marže na úrovni trhu a pri náležitom zohľadnení známych charakteristík nehnuteľnosti a súvisiace riziko spojené s jeho rozvojom. Keďže existujú predpoklady nad nákladmi na štvorcový meter a odhadované marketingové a odborné poplatky, významným nepozorovateľným vstupom v tejto metóde sú teda celkové náklady na rozvoj.

Najvyššie a najlepšie využitie

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

(b) Test na zníženie hodnoty nefinančných aktív

i. Goodwill

Skupina vykonáva testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol v podnikovej kombinácii počas bežného obdobia, a testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý už bolo vykázaný v predchádzajúcich rokoch ku koncu rokov. Skupina tiež vykonáva testovanie na zníženie hodnoty jednotiek vytvárajúcich peňažné prostriedky ("CGU"), v ktorých je určený spúšťač pre testovanie na zníženie hodnoty. K dátumu nadobudnutia sa nadobudnutý goodwill priradí každej jednotke generujúcej peňažné prostriedky, o ktorej sa očakáva, že bude mať prospech z synergii podnikovej kombinácie. Zníženie hodnoty sa určí posúdením spätne získateľnej sumy peniazotvornej jednotky, ku ktorej sa goodwill vzťahuje, na základe úžitkovej hodnoty, ktorá odráža odhadované budúce diskontované peňažné toky alebo na základe skutočnej hodnoty zníženej o náklady na predaj, ktorákoľvek je vyššia.

K 31. decembru 2024 sa položka Goodwill a ostatný nehmotný majetok skladá z goodwillu vo výške 1 999 tis. EUR (2022: 1 564 tisíc EUR). Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 bolo vo výkaze ziskov a strát vykázané zníženie hodnoty goodwillu vo výške 2 867 tis. EUR.

ii. Hmotný majetok

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

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

K 31. decembru 2024 boli vykázané straty zo zníženia hodnoty pozemkov vo výške 2 155 tisíc EUR a ostatných nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 128 EUR a boli identifikované indikátory zníženia hodnoty hmotného majetku Skupiny z dôvodu, že hotely vo vlastníctve Skupiny nedosiahli plánovanú ziskovosť. Z tohto dôvodu Skupina odhadla návratnú hodnotu tohto majetku s cieľom identifikovať, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Sheraton Bratislava Hotel

K 31. decembru 2024 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 25 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 24,6% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,72%.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2024 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 6 112 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 20% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,72%.

K 31. decembru 2023 boli vykázané straty zo zníženia hodnoty pozemkov vo výške 2 155 tisíc EUR a ostatných nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 128 EUR a boli identifikované indikátory zníženia hodnoty hmotného majetku Skupiny z dôvodu, že hotely vo vlastníctve Skupiny nedosiahli plánovanú ziskovosť. Z tohto dôvodu Skupina odhadla návratnú hodnotu tohto majetku s cieľom identifikovať, či nedošlo k zníženiu jeho hodnoty.

Sheraton Bratislava Hotel

K 31. decembru 2023 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 612 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 23,3% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,72%.

DoubleTree By Hilton Hotel Košice

K 31. decembru 2023 Skupina vykonala test na zníženie hodnoty hotela. Keďže účtovná hodnota hotela bola nižšia ako jeho návratná hodnota, test na zníženie hodnoty nevedlo k vykázaniu straty zo zníženia hodnoty. Návratná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota hotela o 5 095 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 19,4% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 8,72%.

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

(c) Podnikové kombinácie a vykazovanie obstarávacích cien

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu sa vykazujú a oceňujú v ich reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Priradenie celkovej kúpnej ceny medzi čisté aktíva nadobudnuté na účely vykazovania účtovnej závierky sa vykonáva s podporou odborných poradcov a manažmentu.

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

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

Pre podnikové kombinácie, ktoré sa vyskytli v roku 2024, došlo k úprave reálnej hodnoty vyplývajúcej z analýzy alokácie kúpnej ceny.

Úpravy reálnej hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	Nehmotný majetok	Celkový vplyv na súvahu
Skupina HC SLOVAN ¹	3 052	3 052

Pre podnikové kombinácie, ktoré sa vyskytli v roku 2023, došlo k úprave reálnej hodnoty vyplývajúcej z analýzy alokácie kúpnej ceny.

Úpravy reálnej hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	Investičný majetok	Odložená daňová povinnosť	Celkový vplyv na súvahu
Pribinova 40, s. r. o.	4 347	913	3 434

(d) Iné odhady

Informácie o iných neistotách predpokladov a odhadov k 31. decembru 2024, pri ktorých existuje významné riziko, že v budúcom finančnom roku povedú k významnej úprave účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, sú uvedené v nasledujúcich poznámkach:

- Poznámka 22 – vykazovanie odložených daňových pohľadávok: dostupnosť budúceho zdaniteľného zisku, oproti ktorému možno využiť odpočítateľné dočasné rozdiely a daňové straty prenesené do budúcich období;
- Poznámka 19 – meranie opravnej položky ECL k pohľadávkam z obchodného styku;
- Poznámky 20, 24 a 26 – meranie opravnej položky ECL pre úvery a zálohy, hotovosť a hotovostné ekvivalenty a ostatné pohľadávky; a
- Poznámka 23 – kľúčové predpoklady pri určovaní čistých realizovateľných cien nehnuteľností na obchodovanie a nákladov na dokončenie a predaj nehnuteľností na obchodovanie.

¹ Skupina HC SLOVAN zahŕňa spoločnosti HC SLOVAN Bratislava, a.s. a SLOVAN MARKETING, s. r. o.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
4. Prevádzkové segmenty
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
	Byty									
Aktíva										
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	5	903	616	1 680	14	782	56	4 056	-	4 056
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	7	97	500	105	43 520	1 728	5 535	51 492	-	51 492
Investičný majetok	11 442	296 144	336 176	5 320	8 663	-	1 073	658 818	-	658 818
Pôžičky a zálohové platby	34 817	68 393	8 896	1 493	3 695	701	544 433	662 428	579 606	82 822
Finančné nástroje	-	6 184	-	-	-	-	1	6 185	-	6 185
Zásoby	131 897	90 449	32	26	33 805	44	661	256 914	190	257 104
Pohľadávky z obchodného styku	991	9 950	236	93	226	397	15 668	27 561	10 823	16 738
Ostatné pohľadávky	888	129	1	1	185	133	2 023	3 360	1 521	1 839
Preddavky a ostatné aktíva	2 909	3 539	1 356	4	84	139	2 316	10 347	203	10 144
Daňová pohľadávka bežného obdobia	-	173	-	5	-	-	11	189	-	189
Odložené daňové pohľadávky	371	-	786	-	373	-	2 621	4 151	-	4 151
Peniaze a peňažné ekvivalenty	17 373	51 484	5 122	28	996	283	16 856	92 142	-	92 142
Obmedzené hotovostné prostriedky	922	-	-	-	581	-	3 920	5 423	-	5 423
Skupina držaná na predaj	-	-	-	-	29 691	-	-	29 691	-	29 691
Segmentový majetok celkom	201 622	527 445	353 721	8 755	121 833	4 207	595 174	1 812 757	591 963	1 220 794

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Závazky										
Vydané dlhové cenné papiere	-	71 819	-	-	11 321	-	129 890	213 030	-	213 030
Úvery a pôžičky	179 233	361 279	179 369	156	57 027	6 118	369 814	1 152 996	580 541	572 455
Závazky z obchodného styku	6 367	24 368	2 257	10	826	870	9 137	43 835	10 827	33 008
Rezervy	-	80	-	-	-	-	-	80	-	80
Ostatné záväzky	-	2 462	23 355	5	24	856	19 485	46 187	1 520	44 667
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	9 611	18 457	40	24	346	960	3 835	33 273	203	33 070
Odložená daňová povinnosť	21	11 317	36 275	135	-	-	884	48 632	-	48 632
Splatná daň z príjmov	10 748	64	2	-	1	2	458	11 275	-	11 275
Závazky zahrnuté v skupinách majetku držaných na predaj	-	-	-	-	11 697	-	-	11 697	-	11 697
Segmentové záväzky celkom	205 980	489 846	241 298	330	81 242	8 806	533 503	1 561 005	593 091	967 914

K 31. decembru 2024 predstavuje čistý rozdiel vyplývajúci z eliminácií medzi segmentmi elimináciu rozdielu nerealizovaných strát z predaja majetku v rámci Skupiny.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegment ové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Aktíva									
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	6	899	334	1 904	24	47	3 214	-	3 214
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	22	48	79	481	34 742	5 917	41 289	-	41 289
Investičný majetok	11 442	221 692	228 076	4 806	19 679	1 073	486 768	-	486 768
Investície do spoločných podnikov	-	-	14 503	-	-	-	14 503	-	14 503
Pôžičky a zálohové platby	42 947	52 158	12 945	1 718	-	468 334	578 102	474 311	103 791
Finančné nástroje	-	4 123	-	-	235	4 343	8 701	-	8 701
Zásoby	358 586	52 168	32	187	13 516	657	425 146	2 378	427 524
Pohľadávky z obchodného styku	1 397	9 422	43	65	548	8 570	20 045	4 698	15 347
Ostatné pohľadávky	758	154	78	-	533	1 645	3 168	1 566	1 602
Preddavky a ostatné aktíva	4 379	3 672	1 344	29	264	2 534	12 222	11	12 211
Daňová pohľadávka bežného obdobia	81	190	-	-	30	-	301	-	301
Odložené daňové pohľadávky	336	-	-	-	349	2 714	3 399	-	3 399
Peniaze a peňažné ekvivalenty	71 959	15 499	389	175	3 828	8 314	100 164	-	100 164
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 359	-	-	-	-	-	3 359	-	3 359
Skupina držaná na predaj	-	-	-	-	-	12 919	12 919	-	12 919
Segmentový majetok celkom	495 272	360 025	257 823	9 365	73 748	517 067	1 713 300	478 208	1 235 092

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegment ové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Záväzky									
Vydané dlhové cenné papiere	165 712	74 516	-	-	10 688	88 831	339 747	-	339 747
Úvery a pôžičky	285 195	235 663	108 648	144	51 443	271 631	952 724	477 628	475 096
Záväzky z obchodného styku	19 776	11 911	207	184	1 072	4 633	37 783	4 701	33 082
Rezervy	-	100	-	-	107	-	207	-	207
Ostatné záväzky	59	4 274	22 697	7	345	2 090	29 472	1 566	27 906
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	123 866	261	11	26	1 053	3 653	128 870	11	128 859
Odložená daňová povinnosť	461	4 340	21 343	329	-	505	26 978	-	26 978
Splatná daň z príjmov	3 187	96	1	8	-	740	4 032	-	4 032
Segmentové záväzky celkom	598 256	331 161	152 907	698	64 708	372 083	1 519 813	483 906	1 035 907

K 31. decembru 2023 predstavuje čistý rozdiel vyplývajúci z eliminácií medzi segmentmi elimináciu rozdielu nerealizovaných strát z predaja majetku v rámci Skupiny.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2024
V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegm entové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Výnosy z prenájmu	70	8 156	588	95	1 238	-	1 243	11 390	475	10 915
- externé	70	7 828	588	95	1 231	-	1 103	10 915	-	10 915
- medzi segmentmi	-	328	-	-	7	-	140	475	475	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	293 514	141	3	-	14 184	2 210	23 151	333 203	8 161	325 042
- externé	293 514	123	3	-	14 167	1 757	15 478	325 042	-	325 042
- medzi segmentmi	-	18	-	-	17	453	7 673	8 161	8 161	-
Ostatné prevádzkové výnosy	1 102	2 289	79	-	132	105	1 357	5 064	1 695	3 369
- externé	644	1 527	79	-	132	105	882	3 369	-	3 369
- medzi segmentmi	458	762	-	-	-	-	475	1 695	1 695	-
Zisk / (strata) z precenenia / predaja investičného majetku, netto	-	26 629	16 025	-	1 718	-	-	40 936	-	40 936
Kurzový zisk / (strata) z prevádzkových činností, netto	382	7	-	-	23	4	72	344	1 343	999
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia, netto	-	-	-	-	-	-	7 149	7 149	-	7 149
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	220 335	-	-	-	-	-	-	220 335	2 188	222 523
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	4 545	2 561	1 971	212	1 935	213	4 760	16 197	692	15 505
Odpisy a amortizácia	14	14	163	243	400	88	2 029	2 951	-	2 951

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2024 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Osobné náklady (Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto	2	51	-	-	4 570	218	21 611	26 452	-	26 452
Ostatné prevádzkové náklady	17 240	45	4	4	-	2 872	2 361	17 804	3 622	21 426
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	8 412	10 359	1 633	93	6 235	3 456	11 340	41 528	9 642	31 886
Výnosové úroky	-	-	-	-	8	-	57	65	-	65
Úrokové náklady (Strata) / zisk z finančných nástrojov	2 608	5 148	211	29	71	-	24 663	32 730	27 294	5 436
Kurzový zisk / (strata) z finančných činností, v čistom	17 212	14 351	10 825	8	3 916	88	36 180	82 580	27 241	55 339
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu Dane z príjmov	-	217	-	-	-	-	3 088	2 871	-	2 871
Výsledok segmentu	1 703	526	-	-	861	-	8462	11 552	-	11 552
	-	-	-	-	-	22	-	22	-	22
	12 977	7 137	3 184	193	2	31	1 251	24 385	-	24 385
	17 878	8 581	874	243	2 317	4 633	11 858	6 534	4 517	2 017

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2023
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmento vé eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
	Byty	Maloobchod	Maloobchod)						
Výnosy z prenájmu	54	7 680	395	145	1 299	1 114	10 687	392	10 295
- externé	54	7 288	395	145	1 299	1 114	10 295	-	10 295
- medzi segmentmi	-	392	-	-	-	-	392	392	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	305 231	834	2	30	12 975	25 761	344 833	9 500	335 333
- externé	305 231	815	2	30	12 973	16 282	335 333	-	335 333
- medzi segmentmi	-	19	-	-	2	9 479	9 500	9 500	-
Ostatné prevádzkové výnosy	578	134	122	-	825	1 278	2 937	25	2 912
- externé	578	134	122	-	825	1 253	2 912	-	2 912
- medzi segmentmi	-	-	-	-	-	25	25	25	-
Zisk z precenenia investičného majetku, v čistom	-	7 505	3 467	-	-	-	10 972	-	10 972
Kurzový zisk / (strata) z prevádzkových činností, netto	-	25	-	-	15	30	40	12	28
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia, netto	-	-	-	-	2	18	20	-	20
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	264 266	-	-	-	-	-	264 266	2 824	267 090
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	2 419	4 705	633	172	2 887	3 752	14 568	646	13 922
Odpisy a amortizácia	24	560	9	242	947	1 737	3 519	-	3 519
Osobné náklady	2	51	-	-	4 191	18 365	22 609	-	22 609
Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty), netto	79	140	12	-	1	20 638	20 566	2 468	23 034
Ostatné prevádzkové náklady	17 548	7 499	469	86	5 341	8 872	39 815	9 267	30 548
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	-	-	-	-	9	-	9	-	9
Výnosové úroky	532	1 579	240	33	15	14 763	17 162	12 009	5 153
Úrokové náklady	10 804	12 866	6 734	7	2 665	24 558	57 634	12 012	45 622
(Strata) / zisk z finančných nástrojov	-	47	-	-	-	10 421	10 468	12 262	1 794

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2023 (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Kurzový zisk / (strata) z finančných činností, v čistom	354	248	1	-	312	5 812	6 101	-	6 101
Podiel na strate zo spoločných podnikov	-	-	947	-	-	-	947	-	947
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	-	1 019	-	-	-	-	1 019	-	1 019
Strata z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	-	1 950	-	-	-	-	1 950	-	1 950
Dane z príjmov	4 672	1 061	675	39	610	1 305	5 714	-	5 714
Výsledok segmentu	7 093	9 761	3 904	260	640	21 246	13 774	12 631	1 143

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2024

Tržby segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia zákazníkov a aktíva segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia aktív.

V tisícoch EUR

	JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)					
	Slovensko	Veľká Británia	Nemecko	Ostatné	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3 757	5	12	282	4 056	-
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	30 418	83	1	20 990	51 492	-
Investičný majetok	439 186	161 891	49 087	8 654	658 818	-
Celkom	473 361	161 979	49 100	29 926	714 366	-

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa predovšetkým aktíva z Turks a Caicos.

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Ostatné	Celkom
Výnosy z prenájmu	6 490	4 424	-	1	10 915
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	265 966	53 776	606	4 694	325 042
Ostatné prevádzkové výnosy	1 845	1 332	5	187	3 369
Celkom	274 301	59 532	611	4 882	339 326

Geografická oblasť "Ostatné" zahŕňa príjmy predovšetkým z Nemecka vo výške 491 tisíc EUR. V roku 2024 nemá Skupina žiadne výnosy z pokračujúcich transakcií s jediným externým zákazníkom, ktoré by predstavovali 10 % alebo viac výnosov Skupiny.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.6 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2023

Tržby segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia zákazníkov a aktíva segmentu vychádzajú z geografického umiestnenia aktív.

V tisícoch EUR

						JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
	Slovensko	Veľká Británia	Nemecko	Ostatné	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3 201	6	7	-	3 214	-
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	37 003	21	-	4 265	41 289	-
Investičný majetok	326 686	116 791	43 291	-	486 768	-
Krátkodobé preddavky a ostatné aktíva	252	-	-	1 375	1 627	-
Celkom	367 142	116 818	43 298	5 640	532 898	-

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa predovšetkým aktíva z Bermúd.

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Ostatné	Celkom
Výnosy z prenájmu	6 419	3 876	-	-	10 295
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	126 828	200 895	1 063	6 547	335 333
Ostatné prevádzkové výnosy	2 265	137	-	510	2 912
Celkom	135 512	204 908	1 063	7 057	348 540

Geografická oblasť „Ostatné“ zahŕňa výnosy predovšetkým z Rakúska vo výške 1 187 tisíc EUR a zo Spojených štátov amerických vo výške 1 002 tisíc EUR. V roku 2023 nemá Skupina žiadne výnosy z pokračujúcich transakcií s jediným externým zákazníkom, ktoré by predstavovali 10 % alebo viac výnosov Skupiny.

5. Akvizície, predaje a zrušenie dcérskych spoločností

Akvizície v 2024

V tisícoch EUR

	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný výdaj	Podiel Skupiny po akvizícii
Royan Deux G.P. Ltd	27.2.2024	269	269	100%
Skupina PROVO ²	27.2.2024	20 498	20 498	95%
Nové Pasienky, a. s. (predtým TESAKO a. s.)	25.4.2024	8 713	-	100%
Skupina HC SLOVAN ³	9.9.2024	1 200	250	100%
Inter Bratislava s. r. o.	16.9.2024	-	-	100%
VKP Bratislava, s. r. o.	14.6.2024	-	-	80%
Sterin, s.r.o.	13.11.2024	6 153	6 153	100%
Celkom		36 833	27 170	

Vplyv podnikových kombinácií v roku 2024

Podnikové kombinácie mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

V tisícoch EUR

	Poznámka	Skupina HC SLOVAN ³	Ostatné	Celkom
Ostatný nehmotný majetok		631	-	631
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	16	1 802	12	1 814
Preddavky a ostatné aktíva		55	23	78
Ostatné pohľadávky		28	6	34
Pohľadávky z obchodného styku		329	69	398
Pôžičky a zálohové platby		701	-	701
Zásoby		44	-	44
Peniaze a peňažné ekvivalenty		162	132	294
Úvery a pôžičky	30	4 005	239	4 244
Záväzky z obchodného styku		1 371	35	1 406
Ostatné záväzky		7	68	75
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		36	28	64
Nekontrolné podiely		-	5	5
Čistý identifikovateľný majetok / (záväzky)		1 667	133	1 800
Goodwill/(zisk z výhodnej kúpy) pri akvizícii		2 867	402	3 269
Náklady na akvizíciu		1 200	269	1 469
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		250	269	519
Získané peniaze		162	132	294
Čistý peňažný výdaj		88	137	225
Strata od akvizície		4 166	601	4 767
Výnosy od akvizície		1 485	266	1 751

K 31. decembru 2024 pozostáva položka Goodwill / (zisk z výhodnej kúpy) pri akvizícii zo zisku z výhodnej kúpy vo výške 22 tisíc EUR a goodwillu vo výške 3 291 tisíc EUR.

² Skupina PROVO zahŕňa spoločnosti PROVO L.P., Grace Bay Investments Limited a Blue Conch Holdings IV Ltd.

³ Skupina HC SLOVAN zahŕňa spoločnosti HC SLOVAN Bratislava, a.s. a SLOVAN MARKETING, s. r. o.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

5. Akvizície, predaje a zrušenie dcérskych spoločností (pokračovanie)

Vplyv akvizícií skupiny aktív v roku 2024

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Skupina PROVO²	Sterin, s.r.o.	Nové Pasienky, a. s. (predtým TESAKO a. s.)	Celkom
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	16	15 711	-	584	16 295
Investičný majetok	17	-	9	81 307	81 316
Investície do spoločných podnikov		-	-	14 503	14 503
Preddavky a ostatné aktíva		-	9	16	25
Pohľadávky z obchodného styku		-	8	510	518
Zásoby		11 335	7 489	-	18 824
Odložené daňové pohľadávky	22	-	-	982	982
Peniaze a peňažné ekvivalenty		510	31	92	633
Úvery a pôžičky	30	6 251	1 389	48 177	55 817
Závazky z obchodného styku		61	2	117	180
Ostatné záväzky		-	-	10	10
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		-	2	26	28
Odložená daňová povinnosť	22	-	-	11 945	11 945
Nekontrolné podiely		746	-	-	746
Čistý identifikovateľný majetok		20 498	6 153	8 713	35 364
Náklady na akvizíciu		20 498	6 153	8 713	35 364
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		20 498	6 153	-	26 651
Získané peniaze		510	31	92	633
Čistý peňažný odliv		19 988	6 122	92	26 018

Ak by Skupina obstarala vyššie uvedené spoločnosti k 1. januáru 2024, zisk Skupiny by bol 802 tisíc EUR a príjmy Skupiny by boli 338 611 tisíc EUR.

Zrušené spoločnosti v roku 2024

	Dátum zrušenia
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	31.5.2024
SONS AND CO LONDON LIMITED	29.10.2024

Akvizície v 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný výdaj	Podiel Skupiny po akvizícii
Crown I Development GmbH	2.2.2023	29	29	100%
Pribinova 40, s. r. o.	4.4.2023	6 731	5 211	100%
JTRE Germany GmbH	26.9.2023	29	29	100%
Grisan, s. r. o.	14.9.2023	-	-	100%
Zephyr Partners Ltd and Zephyr Ltd	20.11.2023	-	-	95%

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

Celkom**6 789****5 269****5. Akvizície, predaje a zrušenie dcérskych spoločností (pokračovanie)****Vplyv podnikových kombinácií v roku 2023**

Podnikové kombinácie mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

V tisícoch EUR

	Poznámka	Grisan, s. r. o.	Pribinova 40, s. r. o.	Ostatné	Celkom
Investičný majetok	17	-	60 124	-	60 124
Preddavky a ostatné aktíva		6 418	467	-	6 885
Ostatné pohľadávky		30	-	-	30
Peniaze a peňažné ekvivalenty		2	14	50	66
Daňová pohľadávka bežného obdobia		-	26	-	26
Úvery a pôžičky	30	361	46 952	-	47 313
Záväzky z obchodného styku		-	4 924	-	4 924
Ostatné záväzky		6 418	88	-	6 506
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		1	4	-	5
Odložená daňová povinnosť	22	-	913	-	913
Čistý identifikovateľný majetok / (záväzky)		330	7 750	50	7 470
Goodwill/(zisk z výhodnej kúpy) pri akvizícii		330	1 019	8	681
Náklady na akvizíciu		-	6 731	58	6 789
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		-	5 211	58	5 269
Získané peniaze		2	14	50	66
Čistý peňažný výdaj		2	5 197	8	5 203
Zisk / (strata) od akvizície		500	12 465	332	12 633
Výnosy od akvizície		-	886	-	886

Ak by Skupina obstarala vyššie uvedené spoločnosti k 1. januáru 2023, zisk Skupiny by bol 387 tisíc EUR a príjmy Skupiny by boli 345 628 tisíc EUR.

Predaje v roku 2023*V tisícoch EUR*

	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	(Strata) / zisk pri predaji
Pribinova 19, a.s.	23.3.2023	51 606	51 115	349
Landererova 12, s.r.o.	23.5.2023	47 492	43 282	2 299
BELIXO LIMITED	24.11.2023	-	-	-
Celkom		99 098	94 397	1 950

5. Akvizície, predaje a zrušenie dcérskych spoločností (pokračovanie)

Vplyv predajov v roku 2023

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

V tisícoch EUR

	Poznámka	Pribinova 19, a.s.	Landererova 12, s.r.o.	Celkom
Investičný majetok		103 922	94 475	198 397
Goodwill a ostatný nehmotný majetok		7	-	7
Pohľadávky z obchodného styku		2 244	1 284	3 528
Ostatné pohľadávky		-	1	1
Preddavky a ostatné aktíva		26	75	101
Pôžičky a zálohové platby		-	774	774
Peniaze a peňažné ekvivalenty		1 803	5 364	7 167
Úvery a pôžičky	30	43 556	43 118	86 674
Záväzky z obchodného styku		604	757	1 361
Ostatné záväzky		1 015	1 058	2 073
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		488	462	950
Splatná daň z príjmov		8	386	394
Odložená daňová povinnosť		11 565	10 611	22 176
Čistý identifikovateľný majetok		50 766	45 581	96 347
Predajná cena		51 606	47 492	99 098
Náklady na predaj a odškodnenia ako úpravy predajnej ceny		491	4 210	4 701
Zisk / (strata) pri predaji		349	2 299	1 950
Prijatá odmena, uspokojená v hotovosti		51 115	43 282	94 397
Použitá hotovosť		1 803	5 364	7 167
Čistý peňažný príjem		49 312	37 918	87 230

Spoločnosti Pribinova 19, a.s. a Landererova 12, s.r.o. boli k 31. decembru 2022 zahrnuté do skupiny určených na predaj.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****6. Výnosy z prenájmu**

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Nájom z investičných nehnuteľností	10 365	9 717
Nájom z ostatných nehnuteľností	550	578
Celkom	10 915	10 295

Za rok končiaci 31. decembra 2024 je najvýznamnejšia suma z nájomného z investičných nehnuteľností vo výške 4 424 tisíc EUR, ktorá pochádza z prenájmu kancelárskej budovy TRIPTYCH OFFICES LTD nachádzajúcej sa v Londýne, Spojené kráľovstvo.

Za rok končiaci 31. decembra 2023 je najvýznamnejšia suma z nájomného z investičných nehnuteľností vo výške 3 876 tisíc EUR, ktorá pochádza z prenájmu kancelárskej budovy TRIPTYCH OFFICES LTD nachádzajúcej sa v Londýne, Spojené kráľovstvo.

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	293 485	304 339
Výnosy z hotelov	14 167	12 964
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	11 270	9 775
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	3 980	7 138
Príjmy zo športových klubov	1 740	-
Iné príjmy	400	1 117
Celkom	325 042	335 333

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)

Členenie výnosov zo zmlúv so zákazníkmi podľa prevádzkových segmentov je uvedená nižšie:

Za rok končiaci sa **31. decembra 2024**
V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	293 484	-	-	-	-	1	-	293 485	-	293 485
Príjmy zo športových klubov	-	-	-	-	-	2 193	-	2 193	453	1 740
Výnosy z hotelov	-	-	-	-	14 184	-	-	14 184	17	14 167
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	-	-	3	-	-	-	12 075	12 078	808	11 270
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	29	18	-	-	-	-	10 817	10 864	6 884	3 980
Iné príjmy	1	123	-	-	-	16	259	399	1	400
Celkom	293 514	141	3	-	14 184	2 210	23 151	333 203	8 161	325 042

Za rok končiaci sa **31. decembra 2023**
V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	Celkom
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	304 339	-	-	-	-	-	-	304 339	-	304 339
Výnosy z hotelov	-	-	-	-	12 966	-	-	12 966	2	12 964
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	-	11	2	-	-	-	10 557	10 570	795	9 775
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	892	18	-	-	-	-	14 931	15 841	8 703	7 138
Iné príjmy	-	805	-	30	9	-	273	1 117	-	1 117
Celkom	305 231	834	2	30	12 975	-	25 761	344 833	9 500	335 333

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)**

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
Pohľadávky, ktoré sú zahrnuté v pohľadávkach z obchodného styku	19	9 051	11 481
Zmluvné aktíva	26	781	764
Závázky zo zmlúv – byty	33	21 276	116 264
Závázky zo zmlúv – ostatné	33	2 064	118
Celkom		13 508	104 137

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 sa zmluvné aktíva týkajú práv Skupiny na odmenu za vykonanú, ale zatiaľ nezaplatenú prácu k dátumu vykazovania (zádržné). Zmluvné aktíva sa prevedú na pohľadávky, keď sa práva stanú nepodmienenými.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 boli výnosy vo výške 112 869 tis. EUR vykázané vo výsledku hospodárenia, ktorý bol zahrnutý v zmluvných záväzkoch na začiatku obdobia (2023: 58 273 tisíc EUR).

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

(iii) Nasledujúca tabuľka obsahuje zmluvné výnosy, ktoré sa majú v budúcnosti vykázat' v súvislosti s plnením záväzkov, ktoré nie sú splnené (alebo sú splnené čiastočne) k dátumu vykazovania.

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2026	2027	2028	Neskôr ako 2028
Nehnutelnosti na obchodovanie	111 479	106 125	157 257	131 495	-
Služby developera	-	-	-	-	-
	111 479	106 125	157 257	131 495	-

Všetky odmeny vyplývajúce zo zmlúv so zákazníkmi sú zahrnuté v sumách uvedených vyššie.

Neposkytujú sa žiadne informácie o zostávajúcich povinnostiach k 31. decembru 2024, ktoré majú pôvodne očakávané trvanie jeden rok alebo menej, tak ako to umožňuje IFRS 15.

8. Ostatné prevádzkové výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Odškodnenie od poisťovní	451	38
Pokuty	338	13
Prijaté vládne dotácie	72	733
Zisk z postúpenia pohľadávok	-	290
Ostatné výnosy	2 508	1 838
Celkom	3 369	2 912

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****9. Náklady na predaj majetku na obchodovanie**

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	222 523	267 090
Celkom	222 523	267 090

Za rok končiaci 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 náklady na predaj nehnuteľností na obchodovanie zahŕňajú hlavne náklady z predaja bytov a parkovacích miest.

10. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Opravy a náklady na údržbu	5 042	3 387
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	4 445	5 120
Administratívne náklady súvisiace s nehnuteľnosťami	2 887	948
Energie	2 328	3 373
Náklady na poistenie	586	659
Ostatné	217	435
Celkom	15 505	13 922

11. (Strata) z finančných nástrojov, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
(Strata) z menových derivátov	5 882	1 743
Zisk / (strata) z ostatných finančných nástrojov	2 794	98
Zisk z úrokových derivátov	217	47
	2 871	1 794

Za rok končiaci 31. decembra 2024 sa strata z menových derivátov vo výške 5 882 tisíc EUR týka menových forwardov v Skupinovej entite JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytla úvery v mene GBP spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD, pozri tiež poznámku 21 a poznámku 32.

Za rok končiaci 31. decembra 2024 sa zisk z ostatných finančných nástrojov vo výške 2 794 tisíc EUR týka diskontovania dlhodobých záväzkov na reálnu hodnotu k dátumu vykazovania.

12. (Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
Straty zo zníženia hodnoty zásob	23	17 095	-
(Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty pôžičiek a preddavkov, netto	20	1 258	23 144
Straty zo zníženia hodnoty goodwillu		2 867	-
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a iných aktív a zásob, netto		206	110
Celkom		21 426	23 034

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****13. Osobné náklady**

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Platy a mzdy	20 237	17 662
Povinné príspevky na sociálne zabezpečenie	5 600	4 647
Ostatné sociálne výdavky	603	288
Odmena riaditeľa	12	12
Celkom	26 452	22 609

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 je priemerný počet zamestnancov 549 (2023: 496), z ktorých riadiaci pracovníci tvoria 69 (2023: 25).

14. Ostatné prevádzkové výdavky

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Provízie, sprostredkovateľské a iné poradenské poplatky	8 722	16 806
Výdavky na reklamu	3 714	3 224
Ostatné dane a poplatky	2 845	471
Spotreba materiálu	2 738	2 316
Náklady športových klubov	2 277	-
Náklady na audit, daň a účtovné služby	1 755	1 859
Outsourcing, právne a správne poplatky	1 184	880
Náklady na predaný tovar a stavebné zmluvy	1 150	13
Náklady na lízing	1 078	767
Cestovné výdavky	984	695
Výdavky na hotelové služby	964	965
Pokuty	391	4
Náklady na IT	355	353
Bezpečnostné služby	255	224
Dary	192	103
Školenie, kurzy a konferencie	151	114
Opravy a údržba automobilov	108	89
Náklady na komunikáciu	105	114
Strata z odpísaných pohľadávok	57	-
Ostatné prevádzkové náklady	2 926	1 560
Celkom	31 951	30 557

Audítorské spoločnosti KPMG Limited, KPMG Slovensko spol. s r.o., LUCA PARTNER, s.r.o., AZETS AUDIT SERVICES LIMITED, Forvis Mazars Slovensko s.r.o, MORISON PATSALIDES LIMITED, TPA AUDIT, s.r.o., EURO-Trend Audit, a.s. sú poverené Skupinou vykonaním auditu individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny za rok končiaci 31. decembra 2024. KPMG Limited a KPMG Slovensko spol. s r.o. sú poverené Spoločnosťou vykonaním auditu konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti ku dňu a za rok končiaci sa 31. decembra 2024. Náklady na tieto služby sú vo výške 712 tis. EUR (2023: 757 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 sú náklady na tieto služby vo výške 22 tis. EUR (2023: 4 tisíc EUR). Tieto služby sa týkajú spoločností Skupiny vlastniacich hotely a súvisia s poskytovanými službami v súvislosti so štátnymi grantmi.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****14. Ostatné prevádzkové náklady (pokračovanie)**

Podrobnosti o audítorských poplatkoch za rok končiaci 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023:

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
KPMG Limited	429	407
AZETS AUDIT SERVICES LIMITED	182	204
KPMG Slovensko spol. s r. o.	57	107
LUCA PARTNER, s.r.o.	17	9
Ostatné	27	30
Celkom	712	757

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

15. Dane z príjmu

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Krátkodobé daňové náklady		
Bežný rok	13 544	4 384
Úpravy predchádzajúcich rokov	593	20
Zrážková daň z úrokov	353	45
	14 490	4 409
Odložené daňové náklady		
Vznik dočasných rozdielov	9 904	1 316
Zmena v daňovej sadzbe	9	11
Celková výdavok na daň z príjmu	24 385	5 714

Odložená daň sa vypočítava použitím súčasných stanovených daňových sadzieb, ktoré sa očakávajú pri realizácii majetku alebo vyrovnaní záväzku. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Cypre je 12,5%. Sadzba dane z príjmov právnických osôb na Slovensku je 21 % (resp. 24 % od 1. januára 2025 pre subjekty, ktorých celkové zdaniteľné príjmy presahujú 5 000 tis. EUR). Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Českej republike je 21% od roku 2024 (2023: 19%). Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Holandsku je 25% (resp. 16,5% zo zdaniteľného príjmu do 200 tis. EUR). Sadzba dane z príjmu právnických osôb vo Veľkej Británii je 25%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Nemecku je 15%.

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

Konsolidovaná daň z príjmov z ostatného komplexného výsledku za roky končiace sa 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	2024			2023		
	Pred zdanením	Daňová (náklad) úľava	Bez dane	Pred zdanením	Daňová (náklad) úľava	Bez dane
Zabezpečenie peňažných tokov	481	-	481	234	-	234
Kurzové rozdiely pri konverzii	1 916	-	1 916	1 293	-	1 293
Ostatné súčasti komplexného výsledku	2 397	-	2 397	1 059	-	1 059

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****15. Dane z príjmu (pokračovanie)***Zosúladenie efektívnej sadzby dane*

<i>V tisícoch EUR</i>		2024		2023
		%		%
Zisk pred zdanením		26 402		6 857
Teoretická daň s použitím domácej daňovej sadzby Spoločnosti	12,50%	3 300	12,50%	857
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	9,88%	1 871	13,74%	942
Neodpočítateľné výdavky	25,79%	5 802	192,71%	13 214
Nezdaniteľný príjem	(13,28%)	2 988	(26,12%)	1 791
Daň zrazená z úrokov	1,57%	353	0,66%	45
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát	(3,33%)	749	(97,58%)	6 691
Straty bežného roka, pre ktoré nebola vykázaná žiadna odložená daňová pohľadávka	43,83%	9 862	42,23%	2 896
Úpravy z dôvodu daňovej licencie	(1,27%)	286	-	-
Vplyv rozdielneho % použitého na odloženie daň a lokálneho %	0,55%	754	19,63%	1 346
Úprava bežného roka pre odloženie daňovú pohľadávku /záväzok vykázanú v predchádzajúcom období	(5,29%)	1 190	(57,17%)	3 920
Daňové straty z predchádzajúcich období, pre ktoré bola v predchádzajúcich obdobiach vykázaná daňová pohľadávka a v bežnom období bola zrušená	1,57%	354	-	-
Zmena dočasných rozdielov, pre ktoré nebola zaúčtovaná žiadna odložená daňová pohľadávka	10,86%	6 718	(16,81%)	1 153
Úpravy predchádzajúceho roku	2,64%	593	(0,29%)	20
Zmena v daňovej sadzbe	(0,04%)	9	(0,15%)	11
Celkom		85,98%	24 385	83,35%
			5 714	

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
16. Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie
V tisícoch EUR

	Poznámka	Pozemky a budovy	Zariadenie, inventár a vybavenie	Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Náklady						
Stav k 1. januáru 2023		45 779	9 243	-	333	55 355
Účinky pohybov devízových kurzov		-	95	-	93	2
Prírastky		224	1 369	-	306	1 899
Úbytky		58	5 268	-	-	5 326
Úprava nájomných zmlúv	36	438	-	-	-	438
Prenosy zo zásob		-	-	-	4 017	4 017
Stav k 31. decembru 2023		46 383	5 439	-	4 563	56 385
Stav k 1. januáru 2024		46 383	5 439	-	4 563	56 385
Účinky pohybov devízových kurzov		-	4	707	270	981
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	5	1 190	624	-	-	1 814
Prírastky		523	1 618	25	27	2 193
Úbytky		495	438	-	3	936
Úprava nájomných zmlúv	36	289	-	-	-	289
Prevody do investičných nehnuteľností	17	629	-	-	-	629
Prenosy zo zásob		157	-	-	-	157
Prevod na skupinu držanú na predaj	27	9 907	1 048	-	59	11 014
Nadobudnutie skupiny aktív	5	459	-	15 711	125	16 295
Stav k 31. decembru 2024		37 970	6 199	16 443	4 923	65 535
Odpisy						
Stav k 1. januáru 2023		10 079	4 353	-	5	14 437
Účinky pohybov devízových kurzov		-	35	-	-	35
Odpisy		1 916	1 352	-	5	3 273
Úbytky		43	2 606	-	-	2 649
Stav k 31. decembru 2023		11 952	3 134	-	10	15 096
Stav k 1. januáru 2024		11 952	3 134	-	10	15 096
Účinky pohybov devízových kurzov		-	2	-	-	2
Odpisy		1 885	809	-	5	2 699
Úbytky		330	432	-	-	762
Prevody do investičných nehnuteľností	17	115	-	-	-	115
Prevod na skupinu držanú na predaj	27	2 668	209	-	-	2 877
Stav k 31. decembru 2024		10 724	3 304	-	15	14 043
Účtovné hodnoty						
Stav k 1. januáru 2023		35 700	4 890	-	328	40 918
Stav k 31. decembru 2023		34 431	2 305	-	4 553	41 289
Stav k 1. januáru 2024		34 431	2 305	-	4 553	41 289
Stav k 31. decembru 2024		27 246	2 895	16 443	4 908	51 492

16. Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie (pokračovanie)

Majetok s užívacím právom

Položka Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie zahŕňa aj položky majetku s právom na používanie. Informácie o majetku s právom na používanie nájdete v poznámke 36 – Lízingy.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

Zníženie hodnoty

K 31. decembru 2024 sú akumulované zníženia hodnoty nehnuteľností, zariadení a vybavenia vo výške 2 283 tis. EUR (2023: 2 283 tisíc EUR).

Poistenie

Skupina poistila nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie pred prírodnými katastrofami, krádežami, vandalizmom a uzatvorila poistenie áut proti nehodám.

K 31. decembru 2024 predstavuje celková hodnota poistenej sumy nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 32 789 tis. EUR (2023: 47 315 tisíc EUR).

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
17. Investičný majetok
V tisícoch EUR

		SK Pozn Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Vo výstavbe Londýn	UK Kancelárie a maloobchod	DE Vo výstavbe	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2024		86 508	214 603	3 693	9 202	107 589	43 291	19 679	2 203	486 768
Účinky pohybov devízových kurzov		-	-	-	1 219	5 211	-	348	-	6 778
Prírastky		8 126	-	3 740	28 643	524	10 767	8 306	-	60 106
Nadobudnutie skupiny aktív	5	-	81 307	-	-	-	-	9	-	81 316
Prevody z nehnuteľností, zariadení a vybavenia	16	-	-	-	-	-	-	-	514	514
Prevody na skupiny držanú na predaj	27	-	-	-	-	-	-	17 962	-	17 962
Náklady na pôžičky		-	-	420	-	-	-	-	-	420
Úprava skutočnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát		11 816	20 996	5 251	8 255	1 248	4 971	1 717	-	40 878
Stav k 31. decembru 2024		106 450	316 906	13 104	47 319	114 572	49 087	8 663	2 717	658 818

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
17. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)
V tisícoch EUR

		SK ancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Vo výstavbe	UK Vo výstavbe Londýn	UK Kancelárie a maloobchod	DE Vo výstavbe	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2023		-	188 537	3 960	10 502	104 501	-	19 679	2 203	329 382
Účinky pohybov devízových kurzov		-	-	-	8	2 367	-	-	-	2 375
Prírastky		10 819	21 423	217	9 194	-	43 291	-	-	84 944
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	5	60 124	-	-	-	-	-	-	-	60 124
Prevody v rámci investičných nehnuteľností		-	-	-	10 502	10 502	-	-	-	-
Prenosy do zásob		-	537	565	-	-	-	-	-	1 102
Náklady na pôžičky		-	-	81	-	-	-	-	-	81
Úprava skutočnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát		15 565	5 180	-	-	9 773	-	-	-	10 972
Stav k 31. decembru 2023		86 508	214 603	3 693	9 202	107 589	43 291	19 679	2 203	486 768

17. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)

Investičné nehnuteľnosti Skupiny sú ocenené reálnou hodnotou. Postup oceňovania je podrobne opísaný v Poznámke 3 a) - Kľúčové účtovné odhady a predpoklady.

Za roky končiace sa 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 sú pre nehnuteľnosti v kategóriách SK vo výstavbe náklady na prijaté úvery a pôžičky spôsobilé na kapitalizáciu skutočnými nákladmi na prijaté pôžičky, ktoré vznikli pri týchto pôžičkách počas obdobia, pretože subjekty Skupiny si požičiavajú finančné prostriedky osobitne na účely získania kvalifikovateľného aktíva.

Za rok končiaci 31. decembra 2024 sa úrokové sadzby z úverov pohybovali od 5,37 % do 7,34 % (2023: 5,37%)

Skupina má zmluvné záväzky na rozvoj investičných nehnuteľností. Informácie o zmluvných kapitálových prísľuboch a tiež o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, cenné papiere a finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

Zabezpečenie

V nasledujúcej tabuľke je uvedený investičný majetok, ktorý je predmetom záložného práva na zabezpečenie záväzkov Skupiny a tretích strán:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Úvery a pôžičky Skupiny		341 035	297 410
Úvery a pôžičky tretích strán		2 550	2 550
Záväzky Skupiny z obchodného styku		33 621	33 621
Celkom	35	377 206	333 581

Poistenie

Skupina poistila investičné nehnuteľnosti proti prírodným katastrofám a má stavebné poistenie. K 31. decembru 2024 predstavuje celková hodnota poistenej sumy investičných nehnuteľností vo výške 175 697 tis. EUR (2023: 172 809 tisíc EUR).

Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností	6	10 365	9 717
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka priniesli výnosy z prenájmu		2 508	4 315
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka nepriniesli výnosy z prenájmu		288	16
Úpravy reálnej hodnoty	3	40 878	10 972
Zisk z predaja investičného majetku		58	-
Celkom		48 505	16 358

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****18. Investície do spoločných podnikov**

Skupina má nasledujúce investície v spoločných podnikoch

<i>V tisícoch EUR</i>	Krajina	Podiel Skupiny		Účtovná hodnota	
		31. december	31. december	31. december	31. december
		2024	2023	2024	2023
Spoločné podniky					
Nové Pasienky, a. s. (predtým TESAKO a. s.)	Slovenská republika	100% ⁴	50%	-	14 503
WOAL s. r. o.	Slovenská republika	50%	50%	-	-
Celkom				-	14 503

K 31. decembru 2024 spoločný podnik WOAL s. r. o. vlastní pozemok v Bratislave, Slovenská republika, ktorý je určený na budúcu výstavbu nehnuteľností.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 je podiel Skupiny na stratách z vyššie uvedených spoločných podnikov, vykázaných vo výkaze ziskov a strát, vo výške 0 tis. EUR (2023: strata vo výške 947 tis. EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 predstavuje neuznaná strata zo spoločných podnikov sumu 1 124 tis. EUR (2023: 3 767 tisíc EUR).

Informácie o prísluboch a podmienených záväzkoch týkajúcich sa spoločných podnikov sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a podmienené záväzky.

Súhrnné finančné informácie pre spoločné podniky sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Tabuľka tiež zosúladzuje súhrnné finančné informácie s účtovnou hodnotou podielu Skupiny na spoločných podnikoch.

31. decembra 2024

<i>V tisícoch EUR</i>	WOAL s.r.o.
Dlhodobý majetok	24 990
Obežný majetok	251
<i>Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach</i>	109
Dlhodobé záväzky	20 370
<i>Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	20 370
Krátkodobé záväzky	14 652
<i>Krátkodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	8 102
Čisté aktíva (100%)	9 781
Podiel Skupiny na čistých aktívach	4 891
Nereportované straty	4 891
Účtovná hodnota podielu v spoločných podnikoch	-
Úrokové náklady	1 648
Dane z príjmov	298
Ostatné	897
Strata a celkový komplexný zisk (100%)	2 247
Podiel Skupiny na strate a celkovom komplexnom výsledku	1 124
Nereportované straty	1 124

⁴ K 31. decembru 2024 je spoločnosť plne konsolidovaná, nie je to spoločný podnik, pozri tiež poznámku 5.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024**

Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku hospodárenia, berúc do úvahy nereportované straty

-

18. Investície do spoločných podnikov (pokračovanie)**31. decembra 2023***V tisícoch EUR*

**Nové Pasienky,
a. s. (predtým
TESAKO a. s.)**

**WOAL
s. r. o.**

Dlhodobý majetok	81 498	24 990
Obežný majetok	1 026	349
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach	92	42
Dlhodobé záväzky	60 132	32 698
Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	59 140	26 637
Krátkodobé záväzky	143	174
Čisté aktíva (100%)	22 249	7 533
Podiel Skupiny na čistých aktívach	11 125	3 767
Goodwill	3 378	-
Nereportované straty	-	3 767
Účtovná hodnota podielu v spoločných podnikoch	14 503	-
Výnosy	122	-
Odpisy a amortizácia	153	-
Úrokové náklady	1 599	1 240
Dane z príjmov	62	238
Ostatné	178	6 679
Strata a celkový komplexný zisk (100%)	1 746	7 681
Podiel Skupiny na strate a celkovom komplexnom výsledku	873	3 841
Nereportované straty	-	3 767
Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku hospodárenia, berúc do úvahy nereportované straty	873	74

19. Pohľadávky z obchodného styku*V tisícoch EUR*

31. decembra 2024 **31. decembra 2023**

Pohľadávky z obchodného styku	8 816	11 196
Príjmy z prenájmu budúcich období	5 594	3 758
Príjmy budúcich období – iné	2 093	775
Pohľadávky z operatívnych lízingov	657	111
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	422	490
Zníženie hodnoty pohľadávok z operatívnych lízingov	-	3
Celkom	16 738	15 347
Bežné	16 212	15 347
Dlhodobé	526	-
Celkom	16 738	15 347

Viac informácií o analýze rizika nájdete v poznámke 37 (i) - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné príslušby a nepredvídané skutočnosti

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****19. Pohľadávky z obchodného styku (pokračovanie)***Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku*

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Stav k 1. januáru	493	579
Navýšenie	75	130
Prevod na skupinu držanú na predaj	4	-
Uvoľnenie	136	193
Použitie	6	23
Stav k 31. decembru	422	493

20. Pôžičky a zálohové platby

<i>V tisícoch EUR</i>		31. decembra 2024	31. decembra 2023
Úvery a zálohové platby poskytnuté tretím stranám		106 615	106 078
Pôžičky a preddavky poskytnuté spriaznenej strane		3 857	29 668
Pohľadávky z finančných lízingov	36	12 181	5 444
Zníženie hodnoty pôžičiek a zálohových platieb tretím stranám - fáza 3		39 831	37 399
Celkom		82 822	103 791
<i>Bežné</i>		52 780	25 386
<i>Dlhodobé</i>		30 042	78 405
Celkom		82 822	103 791

Skupina používa voľné peňažné prostriedky na poskytnutie úverov a zálohových platieb.

K 31. decembru 2024 bola suma neúročených úverov vo výške 701 tisíc EUR (2023: EUR žiadna).

K 31. decembru 2024 je vážená priemerná úroková sadzba z pôžičiek a zálohových platieb vo výške 4,57% p.a. (2023: 4,37% p.a.).

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 neboli za poskytnuté pôžičky a preddavky nadobudnuté žiadne cenné papiere.

K 31. decembru 2024 sa pohľadávka z finančného lízingu vo výške 12 181 tis. EUR (2023: 5 444 tis. EUR) týka podnájomných zmlúv Skupiny, pozri tiež poznámku 2 q) a poznámku 36 pre tabuľku pohybov pohľadávok z nájmu.

Viac informácií o splatnostiach nájdete v poznámke 37 (i) - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Poskytnuté zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Stav k 1. januáru	37 399	53 764
Navýšenie	3 989	3 202
Uvoľnenie	2 731	26 346
Úpravy (korekcia úroku na čistú hodnotu pre fázu 3)	1 174	6 779
Stav k 31. decembru	39 831	37 399

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****21. Finančné nástroje***V tisícoch EUR*

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Opcie na akcie	6 184	4 123
Menné forwardy	-	4 337
Úrokové swapy	-	235
Finančné aktíva v skutočnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku	1	6
Celkom	6 185	8 701
<i>Bežné</i>	6 185	8 466
<i>Dlhodobé</i>	-	235
Celkom	6 185	8 701

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 sa opcie na akcie týkajú práva na nákup akcií spoločnosti.

K 31. decembru 2023 predstavuje suma 4 337 tisíc EUR menové forwardy v Skupinovej entite JTRE Financing 3, s.r.o., ktorá poskytla úvery v GBP mene spoločnostiam TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD.

Viac informácií o analýze rizika nájdete v poznámke 37 (i) - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane

Odložené daňové pohľadávky a záväzky boli vykázané nasledovne:

V tisícoch EUR

	Aktíva		Záväzky		Netto	
	31. december 2024	2023	31. december 2024	2023	31. december 2024	2023
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	1 187	1 015	3 529	2 242	2 342	1 227
Nehmotný majetok	-	-	134	329	134	329
Investičný majetok	786	-	52 135	29 842	51 349	29 842
Zásoby	227	334	1 563	694	1 336	360
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 538	2 639	-	-	2 538	2 639
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	-	-	382	17	382	17
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	3 510	2 238	-	-	3 510	2 238
Daňové straty	6 809	4 979	-	-	6 809	4 979
Ostatné položky	642	475	2 437	2 135	1 795	1 660
	15 699	11 680	60 180	35 259	44 481	23 579
Zápočet	11 548	8 281	11 548	8 281	-	-
Celkom	4 151	3 399	48 632	26 978	44 481	23 579

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

<i>V tisícoch EUR</i>	Stav k 1. januáru 2024	Vykázané v (strate) / zisku *	Rezervy kurzových rozdielov pri konverzii	Prevody na skupiny držanú na predaj	Nadobudnuti e skupiny aktív	Stav k 31. decembru 2024
Poznámka		15		27	5	
Odložené daňové pohľadávky						
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	1 015	106	-	916	982	1 187
Investičný majetok	-	786	-	-	-	786
Zásoby	334	107	-	-	-	227
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 639	101	-	-	-	2 538
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	2 238	1 272	-	-	-	3 510
Daňové straty	4 979	1 670	160	-	-	6 809
Ostatné položky	475	221	-	54	-	642
Odložená daňová povinnosť						
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	2 242	1 287	-	-	-	3 529
Nehmotný majetok	329	195	-	-	-	134
Investičný majetok	29 842	11 114	204	970	11 945	52 135
Zásoby	694	869	-	-	-	1 563
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a predávok a iných aktív	17	365	-	-	-	382
Ostatné položky	2 135	302	-	-	-	2 437
Celkom	23 579	9 895	44	-	10 963	44 481

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

<i>V tisícoch EUR</i>	Stav k 1. januáru 2023	Vykázané v (strate) / zisku *	Rezervy kurzových rozdielov pri konverzii	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Stav k 31. decembru 2023
Poznámka		15		5	
<i>Odložené daňové pohľadávky</i>					
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	1 007	8	-	-	1 015
Investičný majetok	60	60	-	-	-
Zásoby	1 124	808	18	-	334
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 963	324	-	-	2 639
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	2 599	361	-	-	2 238
Daňové straty	1 471	3 505	3	-	4 979
Ostatné položky	338	137	-	-	475
<i>Odložená daňová povinnosť</i>					
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	2 596	354	-	-	2 242
Nehmotný majetok	376	47	-	-	329
Investičný majetok	25 416	3 448	65	913	29 842
Zásoby	201	493	-	-	694
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	204	191	4	-	17
Ostatné položky	2 192	57	-	-	2 135
Celkom	21 423	1 195	48	913	23 579

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pohyb odložených daní vykázaných vo výkaze ziskov a strát v súvislosti so spoločnosťami vykázanými ako skupina na predaj predstavuje stratu vo výške 110 tis. EUR.

22. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)**Nevykázané pohľadávky z odloženej dane**

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

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Prenesené daňové straty	77 473	36 746
Straty zo zníženia hodnoty	44 076	8 190
Ostatné dočasné rozdiely	15 441	3 987
Celkom	136 990	48 923

Významné daňové straty a opravné položky k úverom a preddavkom vznikajú v rámci subjektov skupiny, ktoré nevlastnia investičný majetok, a preto tieto skupinové entity nezaznamenávajú významné dočasné rozdiely, ktoré by viedli k vzniku odloženej daňovej povinnosti, ktorú by bolo možné kompenzovať týmito daňovými stratami a opravnými položkami. Okrem toho niektoré subjekty skupiny, ktoré zaznamenali daňové straty, vlastnia iba investičný majetok – pozemky, ktoré budú developované, a súvisiace zdaniteľné zisky sa očakávajú neskôr, ako vyprší platnosť týchto daňových strát.

Daňové straty vzniknuté na Slovensku pred 1. januárom 2020 môžu byť odpisované v najbližších štyroch rokoch v rovnakej sume. Daňové straty vzniknuté na Slovensku po 1. januári 2020 je možné odpisovať počas piatich rokov do výšky 50% zo základu dane. Daňové straty, ktoré vznikli v Českej republike a na Cypre vypršia počas obdobia piatich rokov. Daňové straty vzniknuté v Holandsku od roku 2019 možno preniesť takto: jeden rok späť a šesť rokov dopredu; najskôr späť a potom dopredu, pričom stratu možno preniesť na zisk (zisky). V Spojenom kráľovstve sa daňové straty z obchodovania s nehnuteľnosťami môžu vo všeobecnosti prenášať do budúcich účtovných období a môžu sa uplatňovať na celkové zisky, pokiaľ obchodovanie pokračuje.

Odhad uplynutia daňových strát je nasledovný:

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2026	2027	2028	2029 a neskôr
Daňové straty	6 123	5 262	6 887	13 717	74 848

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

23. Zásoby

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Nehnuteľnosti na obchodovanie vo výstavbe	273 712	426 546
Zníženie strát z nehnuteľností na obchodovanie vo výstavbe	17 455	-
Dokončené tovary a výrobky	695	839
Surové materiály	152	139
Celkom	257 104	427 524

23. Zásoby (pokračovanie)

Pohyb zníženia hodnoty zásob:

<i>V tisícoch EUR</i>		2024	2023
Stav k 1. januáru		-	-
Navýšenie	12	17 095	-
Zmeny devízových kurzov		360	-
Stav k 31. decembru		17 455	-

K 31. decembru 2024 sú nehnuteľnosti na obchodovanie vo výstavbe vo výške 117 180 tis. EUR (2023: 162 598 tis. EUR) developované v Spojenom kráľovstve v GBP mene.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 sú kapitalizované náklady na pôžičky vo výške 4 362 tisíc EUR. (2023: 24 107 tisíc EUR).

Informácie o nákladoch na predané zásoby nájdete v poznámke 9 – Náklady na predané nehnuteľnosti na obchodovanie.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

24. Peniaze a peňažné ekvivalenty a obmedzené peňažné prostriedky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Bežné účty v bankách	58 156	88 158
Termínované vklady v bankách - pôvodná splatnosť menej ako 3 mesiace	32 185	11 054
Bežné účty v bankách – klientske účty	1 648	835
Hotovosť	153	117
Peniaze a peňažné ekvivalenty spolu	92 142	100 164
Obmedzené bankové účty	5 423	3 359
Celková obmedzená hotovosť	5 423	3 359
Peniaze a peňažné ekvivalenty a obmedzené peňažné prostriedky spolu	97 565	103 523

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 predstavujú bežné účty v bankách - klientske účty hotovosť na bankových účtoch na účely správy nehnuteľností, ktoré nie sú k dispozícii Skupine.

K 31. decembru 2024 boli obmedzené bankové účty vo výške 5 423 tisíc EUR, z ktorých 3 920 tisíc EUR bude použitých na vyplatenie kupónov dlhopisov.

K 31. decembru 2023 predstavovali obmedzené bankové účty vo výške 3 359 tisíc EUR vklady prijaté za byty na účte, s ktorými spoločnosť Park Side London nemôže disponovať.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****25. Preddavky a ostatné aktíva**

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Preddavky a ostatné odložené platby	3 879	2 236
Preddavky	3 497	5 525
DPH pohľadávky	2 643	4 252
Pohľadávky od zamestnancov	110	198
Ostatné	15	-
Celkom	10 144	12 211
<i>Bežné</i>	10 144	10 584
<i>Dlhodobé</i>	-	1 627
Celkom	10 144	12 211

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

26. Ostatné pohľadávky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Zmluvné aktíva	781	764
Pohľadávky z trhu cenných papierov	455	-
Ostatné pohľadávky	683	915
Zníženie hodnoty ostatných pohľadávok	80	77
Celkom	1 839	1 602
<i>Bežné</i>	1 839	1 452
<i>Dlhodobé</i>	-	150
Celkom	1 839	1 602

Viac informácií o analýze rizika nájdete v poznámke 37 - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

Zabezpečenie

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****27. Skupina držaná na predaj**

Podrobná štruktúra aktív a pasív držaných na predaj k 31. decembru 2024 bola nasledovná:

<i>V tisícoch EUR</i>		Interhouse Košice, a.s. <i>Hotely, maloobchod a cestovný ruch</i>
<i>Segment</i>	Poznámka	
Nehmotný majetok		10
Investičný majetok	17	17 962
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	16	8 137
Zásoby		78
Pohľadávky z obchodného styku		364
Peniaze a peňažné ekvivalenty		3 042
Daňová pohľadávka bežného obdobia		16
Ostatné pohľadávky		11
Preddavky a ostatné aktíva		71
Aktíva držané na predaj		29 691
Úvery a pôžičky	30	10 119
Závazky z obchodného styku		365
Ostatné záväzky		539
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		571
Rezervy		103
Závazky držané na predaj		11 697

K 31. decembru 2024 sú kumulované náklady vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku týkajúce sa skupiny aktív určených na predaj vo výške -247 tisíc EUR.

K 31. decembru 2024 boli investičné nehnuteľnosti v rámci skupiny držanej na predaj vykázané v reálnej hodnote, pozri Poznámku 3a).

Počas roka 2024 sa uskutočnili rokovania s budúcimi kupujúcimi, pozri tiež Poznámku 39.

Záložné práva

Informácie o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, finančné príslužby a nepredvídané skutočnosti

28. Vlastné imanie**Základné imanie**

K 31. decembru 2024 je autorizované, emitované a úplne splatené základné imanie pozostávajúce z 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR, 14 000 prioritných akcií s neumožnenou spätnou kúpou Triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR každej akcie (2023: 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 10 500 prioritných akcií nie s neumožnenou spätnou kúpou Triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR každej akcie).

Preferenčné akcie triedy A nenesú žiadne hlasovacie práva a majú len právo na 90% všetkých dividend vykázaných Spoločnosťou a / alebo nárok na 90% všetkých dividend vykázaných a určených na rozdelenie akcionárom valným zhromaždením akcionárov to 28. mája 2021. Od 28. mája 2021 nemajú prioritné akcie triedy A žiadne hlasovacie práva a majú iba právo na výplatu dividend vyhlásených Spoločnosťou, ktoré podliehajú schváleniu valným zhromaždením, a to až do výšky schválenej sumy.

28. Vlastné imanie (pokračovanie)

	2024	2024	2023	2023
	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>EUR</i>
Upísané				
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR na akciu	120 000	120 000	120 000	120 000
Prioritné akcie s neumožnenou spätnou kúpou	14 000	14 000	10 500	10 500
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	130 500	130 500	130 500	130 500
Emisia akcií	3 500	3 500	-	-
Stav k 31. decembru	134 000	134 000	130 500	130 500

Dňa 18. decembra 2024 spoločnosť rozhodla o zvýšení svojho schváleného základného imania na 134 000 EUR rozdeleného na 120 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR a 14 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR s emisiou 3 500 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR. Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným áziom vo výške 55 997 tis. EUR.

Emisné ážio nie je k dispozícii na rozdelenie.

Nedistribovateľné rezervy

Nedistribovateľné rezervy pozostávajú zo zákonnej rezervy vo výške 1 334 tisíc EUR (2023: 1 334 tisíc EUR), ktoré boli vytvorené v niektorých Skupinových entitách založených na Slovensku. Výpočet zákonnej rezervy je založený na slovenských zákonných predpisoch. Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na krytie strát a nesmie byť distribuovaný ako dividendy. Výpočet zákonnej rezervy je založený na slovenských zákonných predpisoch.

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

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

Rezerva na konverzie cudzích mien

Rezerva na konverzie zahŕňa všetky kurzové rozdiely vyplývajúce z konverzie finančných výkazov zahraničných operácií.

Rezerva z precenenia

Rezerva na precenenie predstavuje efektívnu časť kumulatívnej čistej zmeny skutočnej hodnoty zabezpečovacích derivátov používaných na zabezpečenie peňažných tokov až do následného vykazovania v zisku alebo strate, pretože zabezpečené peňažné toky alebo položky ovplyvňujú zisk alebo stratu..

Kapitálové prísľuby a riadenie kapitálu

Stratégia Skupiny má silný kapitálový základ na udržanie dôvery investorov, veriteľov a trhu a podporovať budúci rozvoj vlastného podnikania.

Prístupom manažmentu Skupiny k riadeniu kapitálu je zabezpečenie dostatočných finančných prostriedkov na plánované investície v období, pre ktoré boli investície plánované.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****28. Vlastné imanie (pokračovanie)**

Spoločnosť ani jej dcérske spoločnosti nepodliehajú žiadnym vonkajším požiadavkám na riadenie kapitálu.

Nekontrolné podiely*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Gekko Limited LLC group ⁵	2 288	2 159
PROVO L.P. ⁶	746	-
Skupina JTRE Properties ⁷	107	117
VKP Bratislava, s. r. o.	54	-
Celkom	3 087	2 276

29. Vydané dlhové cenné papiere*V tisícoch EUR*

ISIN	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2024		
		Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom
SK4000023206	47 000	45 808	1 906	47 714
SK4120014416	60 000	41 599	15 854	57 453
SK4000022141	35 000	23 991	3 659	27 650
SK4000022760	25 000	16 898	2 148	19 046
SK4000024881	25 000	18 223	940	19 163
SK4000025359	20 000	15 062	578	15 640
SK4000026282	27 000	26 272	92	26 364
Celkom				213 030

V tisícoch EUR

ISIN	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2023		
		Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom
SK4000015723	70 000	51 531	15 911	67 442
SK4000023206	47 000	45 808	1 686	47 494
SK4120014416	60 000	41 599	12 923	54 522
SK4000022141	35 000	23 991	1 852	25 843
SK4000022760	25 000	16 898	837	17 735
CZ0003520793	333 000	95 364	31 345	126 711
Celkom				339 747

⁵ Skupina Gekko Limited LLC pozostáva so spoločnosťami Gekko Limited LLC a Ariel Sands Limited.⁷ Skupina PROVO L.P. pozostáva zo spoločností Grace Bay Investments Limited a Blue Conch Holdings IV Ltd.⁸ Skupina JTRE Properties pozostáva zo spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED, Pribinova 40, s.r.o., Bratislavské podhradie, s.r.o., JTRE financing 2, s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o., a Interhouse Košice, a.s.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
29. Vydané dlhopisy (pokračovanie)
Detailné informácie o vydaných dlhopisoch
K 31. decembru 2024

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efekt. úrok. sadzba a v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000023206	Bratislava	22.06.2023	22.06.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,11	-
SK4120014416	Bratislava	31.10.2018	31.10.2025	EUR	fixná	5,37	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.06.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,11	-
SK4000022760	Bratislava	27.04.2023	27.10.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,39	-
SK4000024881	Bratislava	11.04.2024	27.10.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,20	-
SK4000025359	Bratislava	20.06.2024	20.06.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,34	15 000
SK4000026282	Bratislava	13.12.2024	13.12.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,31	-

K 31. decembru 2023

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efekt. úrok. sadzba a v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000015723	Bratislava	12.8.2019	12.8.2024	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	6,31	-
SK4000023206	Bratislava	22.6.2023	22.6.2028	EUR	fixná	7,11	-
SK4120014416	Bratislava	31.10.2018	31.10.2025	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	5,37	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.06.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,11	-
SK4000022760	Bratislava	27.04.2023	27.10.2028	EUR	dlhopisy s 0 kupónom	7,39	-
CZ0003520793	Praha	20.12.2018	20.12.2024	CZK	dlhopisy s 0 kupónom	6,48	-

30. Úvery a pôžičky
V tisícoch EUR

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Bankové úvery	402 624	329 377
Pôžičky od tretích strán	152 163	134 663
Záväzky z lízingu	17 668	11 056
Celkom	572 455	475 096
Bežné	171 822	227 781
Dlhodobé	400 633	247 315

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****Celkom****572 455****475 096**

K 31. decembru 2024 bola suma neúročených pôžičiek vo výške 59 tisíc EUR (2023: 9 tisíc EUR).

K 31. decembru 2024 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a pôžičiek vo výške 7,53% p.a. (2023: 8,03% p.a.).

K 31. decembru 2024 sú úvery z bánk vo výške 202 446 tis. EUR (2023: 200 049 tis. EUR) zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 387 424 tis. EUR (2023: 530 780 tisíc EUR).

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 nie sú pôžičky od spriaznenej osoby zabezpečené.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2024 sú nasledovné:

V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
Bankové úvery									
nezabezpečené	110 262	271	110 533	variabilná	12M EURIBOR	5,00%	7,47%	18. decembra 2026	EUR
zabezpečené	67 500	1 089	68 589	variabilná	denná SONIA	2,35%	7,30%	03. júla 2026	GBP
nezabezpečené*	65 124	176	65 300	variabilná	3M SONIA	3,50%	8,20%	30. júna 2026	GBP
zabezpečené*	56 890	-	56 890	variabilná	3M EURIBOR	1,75%	4,54%	07. decembra 2029	EUR
zabezpečené	45 000	7	45 007	variabilná	3M EURIBOR	2,70%	6,05%	30. júna 2026	EUR
nezabezpečené*	20 107	42	20 149	variabilná	3M EURIBOR	3,50%	6,30%	30. júna 2026	EUR
zabezpečené	12 740	2	12 742	variabilná	3M EURIBOR	1,95%	4,43%	31. decembra 2031	EUR
zabezpečené*	8 000	561	8 561	variabilná	12M EURIBOR	5,75%	9,40%	28. februára 2029	EUR
zabezpečené*	5 500	157	5 657	variabilná	12M EURIBOR	5,75%	8,86%	31. marca 2027	EUR
zabezpečené*	5 000	-	5 000	variabilná	3M EURIBOR	3,50%	6,17%	30. júna 2026	EUR
nezabezpečené	4 160	36	4 196	variabilná	12M EURIBOR	4,25%	7,38%	22. augusta 2025	EUR
Celkom	400 283	2 341	402 624						

* nové úvery v roku 2024

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2024 (pokračovanie):

V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
<i>Pôžičky od tretích strán</i>									
nezabezpečené*	70 000	244	70 244	fixná	-	-	9,80%	30. novembra 2025	EUR
nezabezpečené*	15 595	6 682	22 277	fixná	-	-	6,50%	31. decembra 2025	USD
nezabezpečené	12 996	2 310	15 306	fixná	-	-	8,50%	31. decembra 2025	EUR
nezabezpečené	12 382	2 825	15 207	fixná	-	-	8,00%	31. decembra 2025	EUR
nezabezpečené*	9 200	879	10 079	variabilná	3M EURIBOR	6,00%	9,75%	08. januára 2025	EUR
nezabezpečené*	8 663	-	8 663	fixná	-	-	7,00%	30. júna 2025	USD
nezabezpečené	6 370	187	6 557	variabilná	3M EURIBOR	6,00%	9,75%	02. apríla 2025	EUR
nezabezpečené	1 428	103	1 531	variabilná	3M EURIBOR	6,00%	9,75%	31. decembra 2025	EUR
nezabezpečené	735	52	787	fixná	-	-	1,00%	09. januára 2027	EUR
nezabezpečené	486	206	692	fixná	-	-	1,00%	31. decembra 2026	EUR
nezabezpečené*	376	7	383	fixná	-	-	1,00%	23. januára 2029	EUR
nezabezpečené	162	216	378	fixná	-	-	2,00%	06. júla 2028	EUR
nezabezpečené*	58	-	58	fixná	-	-	-	-	EUR
nezabezpečené*	-	1	1	fixná	-	-	-	-	EUR
Celkom	138 451	13 712	152 163						

* nové úvery v roku 2024

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024**

Informácie o splátkach a predĺženiach úverov a pôžičiek v roku 2025 nájdete v poznámke 37.2.

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2023 sú nasledovné:

V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
Bankové úvery									
nezabezpečené	102 116	289	102 405	variabilná	12M EURIBOR	5,00%	8,62%	18.12.2026	EUR
zabezpečené*	59 759	1 003	60 762	variabilná	1D SONIA	2,35%	7,55%	3.7.2026	GBP
zabezpečené	45 000	24	45 024	variabilná	3M EURIBOR	2,50%	3,92%	30.6.2024	EUR
zabezpečené	28 810	-	28 810	variabilná	1M EURIBOR	1,60%	3,84%	31.10.2025	EUR
nezabezpečené	23 992	2 128	26 120	variabilná	1Y SONIA	7,50%	13,28%	20.11.2024	GBP
zabezpečené*	23 254	-	23 254	variabilná	3M EURIBOR	3,10%	7,60%	31.3.2025	EUR
zabezpečené	16 898	8	16 906	variabilná	3M EURIBOR	1,50%	5,42%	30.6.2024	EUR
zabezpečené	13 760	210	13 970	variabilná	3M EURIBOR	1,95%	4,45%	31.12.2031	EUR
zabezpečené	11 027	-	11 027	fixná	3M EURIBOR	-	6,50%	15.12.2027	EUR
nezabezpečené	798	5	803	variabilná	1M EURIBOR	4,20%	8,50%	15.12.2024	EUR
zabezpečené	293	1	294	variabilná	1M EURIBOR	1,60%	3,84%	28.6.2024	EUR
zabezpečené	2	-	2	fixná	-	-	-	-	EUR
Celkom	325 709	3 668	329 377						

* nové úvery v roku 2023

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2023 (pokračovanie):
V tisícoch EUR

	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Marža	Úroková sadzba ku koncu roka	Splatnosť	Transakčná mena
Pôžičky od tretích strán									
nezabezpečené	56 300	1 844	58 144	variabilná	1Y SONIA	9,00%	14,40%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené*	13 119	332	13 451	fixná	-	-	6,00%	3.5.2024	EUR
nezabezpečené	12 996	1 202	14 198	fixná	-	-	5,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	12 382	1 832	14 214	fixná	-	-	8,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	11 734	1 201	12 935	variabilná	1Y SONIA	9,00%	13,58%	31.12.2024	GBP
nezabezpečené*	9 000	167	9 167	variabilná	3M EURIBOR	6,00%	9,96%	25.10.2024	EUR
nezabezpečené*	6 388	159	6 547	variabilná	3M EURIBOR	6,00%	9,96%	2.4.2024	EUR
nezabezpečené	2 770	993	3 763	fixná	-	-	5,35%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	735	37	772	fixná	-	-	2,00%	9.1.2027	EUR
nezabezpečené	686	194	880	fixná	-	-	2,00%	31.12.2024	EUR
nezabezpečené	372	211	583	fixná	-	-	2,00%	6.7.2028	EUR
nezabezpečené	9	-	9	fixná	-	-	-	na vyžiadanie	-
Celkom	126 491	8 172	134 663						

** nové úvery v roku 2023*

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembrom 2024:
V tisícoch EUR

	Poz nám ka	Kontokorent né bankové úvery* (Poznámka 30)	Vydané dlhové cenné papiere (Poznámka 29)	Lízing (Poznámka 30)	Ostatné úvery a pôžičky (Poznámka 30)	CELKOM
Stav k 1. januáru 2024		-	339 747	11 056	464 040	814 843
<i>Zmeny z financujúcich peňažných tokov</i>						
Prijem hotovosti – nové úvery		-	59 558	-	372 987	432 545
Splátka		-	145 392	-	291 253	436 645
Lízingové splátky		-	-	4 699	-	4 699
Zaplatené úroky		-	60 227	904	33 372	94 503
<i>Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom</i>		-	146 061	5 603	48 362	103 302
<i>Ostatné zmeny</i>						
Úrokové náklady		206	16 559	907	36 465	54 137
Ostatné zmeny v bankových kontokorentných úveroch		3 990	-	-	-	3 990
Akvizície	5	-	-	687	59 374	60 061
Kurzové rozdiely		-	1 997	-	8 665	6 668
Bezhotovostné transakcie**		-	-	-	56 196	56 196
Dodatky, zmeny a ukončenie nájomných zmlúv		-	-	10 621	-	10 621
Náklady na kapitalizované pôžičky		-	4 782	-	-	4 782
<i>Ostatné zmeny celkom</i>		4 196	19 344	12 215	48 308	84 063
Stav k 31. decembru 2024 vrátane skupiny držanej na predaj		4 196	213 030	17 668	560 710	795 604
Bez skupiny držanej na predaj	27	-	-	-	10 119	10 119
Stav k 31. decembru 2024		4 196	213 030	17 668	550 591	785 485

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

** Bezhotovostné transakcie sa týkajú eliminácie vnútropodnikových transakcií so spoločnosťami získanými v roku 2025, ktoré vznikli pred akvizíciou. Pozri tiež Poznámku 5.

Za obdobie končiace 31. decembra 2024 predstavuje rozdiel vo výške 1 202 tisíc EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a uvedenou tabuľkou úrokové náklady súvisiace s ostatnými záväzkami.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembrom 2023:
V tisícoch EUR

	Poz nám ka	Kontokorent né bankové úvery* (Poznámka 30)	Vydané dlhové cenné papiere (Poznámka 29)	Lízing (Poznámka 30)	Ostatné úvery a pôžičky (Poznámka 30)	CELKOM
Stav k 1. januáru 2023		6	294 228	13 160	688 285	995 679
Zmeny z financujúcich peňažných tokov						
Prílev hotovosti – nové úvery		-	75 260	-	359 003	434 263
Splátka		-	43 740	-	586 131	629 871
Lízingové splátky		-		3 517	-	3 517
Zaplatené úroky		-	2 836	721	12 276	15 833
Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom		-	28 684	4 238	239 404	214 958
Ostatné zmeny						
Úrokové náklady		-	12 627	721	31 107	44 455
Ostatné zmeny v bankových kontokorentných úveroch		6	-	-	-	6
Akvizície	5	-	-	-	47 313	47 313
Predaná skupina určená na predaj		-	-	742	85 932	86 674
Kurzové rozdiely		-	3 144	-	5 967	2 823
Bezhotovostné transakcie		-	-	-	132	132
Dodatky, zmeny a ukončenie nájomných zmlúv		-	-	2 155	-	2 155
Náklady na kapitalizované pôžičky		-	7 352		16 836	24 188
Ostatné zmeny celkom		6	16 835	2 134	15 159	34 122
Stav k 31. decembru 2023		-	339 747	11 056	464 040	814 843

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

Za obdobie končiace 31. decembra 2023 predstavuje rozdiel vo výške 1 167 tisíc EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a uvedenou tabuľkou úrokové náklady súvisiace s ostatnými záväzkami.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****31. Závazky z obchodného styku***V tisícoch EUR*

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Závazky z obchodného styku	23 023	16 817
Zdržanie kvôli zmluvným partnerom	5 738	15 164
Výdavky budúcich období	2 373	658
Nevyfakturované dodávky	1 874	443
Celkom	33 008	33 082

Bežné

29 784

27 219

Dlhodobé

3 224

5 863

Celkom**33 008****33 082***Podrobné informácie o splatnostiach záväzkov z obchodného styku:**V tisícoch EUR*

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
do splatnosti	26 961	29 411
po splatnosti	6 047	3 671
Celkom	33 008	33 082

32. Ostatné záväzky*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Závazky z kúpy investičných nehnuteľností	23 326	22 681
Závazky z postúpenia pohľadávok	12 706	-
Závazky z kúpnych cien za dcérske spoločnosti	7 250	-
Vklady ako záruka na nájom	222	828
Ostatné záväzky	1 163	4 397
Celkom	44 667	27 906
<i>Bežné</i>	15 320	4 324
<i>Dlhodobé</i>	29 347	23 582
Celkom	44 667	27 906

K 31. decembru 2024 záväzok z kúpy investičných nehnuteľností vo výške 23 326 tis. EUR (2023: 22 681 tisíc EUR) predstavuje dlhodobý záväzok z kúpy pozemkov diskontovaných na súčasnú hodnotu. Záväzok sa spláca nepravidelnými platbami do 30. septembra 2030.

K 31. decembru 2024 sa záväzky z postúpenia pohľadávok týkajú nákupu úverových pohľadávok subjektu Skupiny, kde je kúpna cena splatná vopred stanovenými splátkami.

*Podrobné informácie o splatnostiach ostatných záväzkov:**V tisícoch EUR*

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
do splatnosti	44 639	27 901
po splatnosti	28	5
Celkom	44 667	27 906

33. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Zmluvné záväzky	23 340	116 382
Ostatné daňové záväzky	3 363	8 283
Výnosy budúcich období - príjem z prenájmu	2 525	63
Odložené príjmy	1 367	1 335
Prijaté preddavky	179	376
Ostatné záväzky	2 296	2 420
Celkom	33 070	128 859
<i>Bežné</i>	19 113	128 769
<i>Dlhodobé</i>	13 957	90
Celkom	33 070	128 859

Ďalšie informácie o záväzkoch vyplývajúcich zo zmlúv nájdete aj v poznámke 7 (i).

34. Informácie o reálnej hodnote

Nasledujúca tabuľka je porovnaním účtovných a reálnych hodnôt finančných aktív a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú vykazované v reálnej hodnote.

Skupina nezverejňuje reálne hodnoty finančných aktív a záväzkov, ktoré nie sú ocenené v reálnej hodnote, ak je účtovná hodnota primeranou aproximáciou reálnej hodnoty, pozri poznámku 2 (y) iii)..

Reálne hodnoty lízingových záväzkov sa nezverejňujú, keďže sa to nevyžaduje.

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2024		31. decembra 2023	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2
Finančné aktíva				
Pôžičky a zálohové platby	82 822	78 924	103 791	98 774
Finančné záväzky				
Vydané dlhové cenné papiere	213 030	229 798	339 747	336 865
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	554 787	555 980	464 040	460 091

Pozri Poznámku 2(y) - Základ pre prípravu a významné účtovné metódy pre metódy a predpoklady používané na odhadovanie skutočnej hodnoty finančných nástrojov zahrnutých v tabuľke vyššie.

35. Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Finančné prísľuby			
Zmluvné kapitálové prísľuby		61 804	58 772
Poskytnuté úverové prísľuby		76 916	63 597
Ostatné poskytnuté prísľuby		55 473	-
Úverové prísľuby poskytnuté spoločným podnikom	38	-	3 384
Celkom		194 193	125 753
Záložné práva			
Založené investičné nehnuteľnosti	17	377 206	333 581
Založené zásoby	23	-	184 049
Založené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	16	22 547	30 507
Založené peniaze a peňažné ekvivalenty	24	12 859	3 114
Založené pohľadávky z obchodného styku	19	2 670	4 316
Založené preddavky a ostatné aktíva	25	180	759
Založené ostatné pohľadávky	26	25	384
Založené finančné nástroje	21	-	235
Založená daňová pohľadávka bežného obdobia		109	220
Založený ostatný nehmotný majetok		-	5
Založené aktíva držané na predaj		28 995	-
Celkom		444 591	557 170
Nepredvídané skutočnosti			
Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi	38	4 347	8 165
Celkom		4 347	8 165

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

36. Lízing

A. Prenajíma ako prenajímateľ

K 31. decembru 2024 Skupina prenajíma administratívne priestory, parkovacie miesta a automobily na základe operatívneho lízingu. Prenájom administratívnych priestorov spravidla prebieha na obdobie od piatich do desiatich rokov. Parkovacích miest spravidla prebieha na obdobie desiatich rokov a lízingy áut spravidla prebiehajú od troch do šiestich rokov. Doba odpisovania majetku je rovnaká ako doba nájomných zmlúv.

Administratívne a parkovacie priestory sú zahrnuté v kategórii PPE „Pozemky a budovy“. Stroje, zariadenia a automobily sú zahrnuté v kategórii OOP „Príslušenstvo, vybavenie a zariadenia“.

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

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****36. Lízingy (pokračovanie)****(i) Majetok s užívacím právom**

Majetok s užívacím právom sa vykazuje v rámci Nehnuteľností, zariadenia a vybavenia v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii (pozri Poznámku 16 – Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie).

V tisícoch EUR

	Majetok s užívacím právom				
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2024	1 973	2 433	1 169	91	5 666
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	687	-	-	687
Prírastky k majetku s užívacím právom	-	75	1 112	-	1 187
Vyradenia z majetku s užívacím právom	-	165	5	-	170
Odpisy za rok	343	995	565	5	1 908
Úprava nájomných zmlúv	132	157	-	-	289
Stav k 31. decembru 2024	1 762	2 192	1 711	86	5 751

V tisícoch EUR

	Majetok s užívacím právom				
	Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2023	2 118	2 978	1 043	96	6 235
Prírastky k majetku s užívacím právom	-	107	542	-	649
Vyradenia z majetku s užívacím právom	-	15	24	-	39
Odpisy za rok	319	901	392	5	1 617
Úprava nájomných zmlúv	174	264	-	-	438
Stav k 31. decembru 2023	1 973	2 433	1 169	91	5 666

Informácie o analýze splatnosti lízingových záväzkov nájdete v poznámke 37.

(ii) Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
Úroky z lízingových záväzkov	30	907	721
Náklady súvisiace s krátkodobými nájmi	14	531	353
Výdavky súvisiace s lízingom aktív s nízkou hodnotou	14	293	164
Premenné lízingové splátky nezahrnuté do ocenenia lízingových záväzkov	14	254	250

K 31. decembru 2024 je vážená priemerná úroková sadzba lízingov vo výške 5,59% p.a. (2023: 5,64%) a úrokové sadzby sa pohybujú od 5,01% do 7,22% (2023: 5,01% do 10%).

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****36. Lízingy (pokračovanie)****(iii) Sumy vykázané vo výkaze peňažných tokov**

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

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2024	2023
Zaplatené úroky - lízingy	30	904	721
Lízingové splátky	30	4 699	3 517
Lízingové splátky týkajúce sa krátkodobých lízingov, lízingov nízko hodnotných aktív a lízingov s variabilnými lízingovými splátkami		1 078	767

B. Lízing ako prenajímateľ

Skupina prenajíma svoje investičné nehnuteľnosti v rámci operatívneho lízingu, pretože neprenáša v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom majetku, pozri Poznámku 3 (a) a Poznámku 17. Lízing je zvyčajne na obdobie od piatich do desiatich rokov. Výpovedná lehota je zvyčajne medzi jedným a tromi mesiacmi.

Výnosy z prenájmu vykázaný Skupinou za rok končiaci sa 31. decembrom 2024 boli vo výške 10 915 tisíc EUR (2023: 10 295 tisíc EUR).

Nediskontované lízingové splátky, ktoré budú prijaté po dátume vykazovania

K 31. decembru 2024

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívnych lízingov - budúce splátky	7 347	9 221	8 557	5 083	4 766	21 318	56 292

K 31. decembru 2023

<i>V tisícoch EUR</i>	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 rokov	nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívnych lízingov - budúce splátky	6 435	8 323	8 347	7 537	4 140	17 894	52 676

Podnájmy

Skupina si prenajíma kancelárske priestory a parkovacie miesta formou finančného lízingu.

Tabuľka pohybov lízingovej pohľadávky:

<i>V tisícoch EUR</i>	2024	2023
Stav k 1. januáru	5 444	6 285
Prírastky	8 873	307
Úrok	633	382
Úprava nájomných zmlúv	467	733
Platby – istina	2 603	1 881
Platby - úroky	633	382
Stav k 31. decembru	12 181	5 444

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií

V dôsledku svojej činnosti je Skupina vystavená rôznym finančným rizikám: trhovému riziku (vrátane devízového, cenového a úrokového rizika), prevádzkovému, úverovému a likviditnému riziku. Celkový program riadenia rizík Skupiny sa zameriava na nepredvídateľnosť finančných trhov a snaží sa minimalizovať potenciálne nepriaznivé vplyvy na finančné výsledky Skupiny.

Riadenie finančného rizika vykonáva centrálné finančné oddelenie v súlade s postupmi schválenými predstavenstvom. Centrálné finančné oddelenie identifikuje, hodnotí a zabezpečuje finančné riziká v spolupráci s prevádzkovými oddeleniami v rámci Skupiny. Predstavenstvo a manažment Skupiny vydávajú písomné zásady pre celkové riadenie rizík, ako aj písomné postupy týkajúce sa špecifických oblastí, ako sú devízové, úrokové a úverové riziká a používanie nederivátových finančných nástrojov.

37.1 Úverové riziko

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

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

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 bolo maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku nasledovné:

(i) Koncentrácia kreditného rizika podľa sektorov**K 31. decembru 2024**

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	91 989	-	153	92 142
Obmedzené hotovostné prostriedky	1 503	3 920	-	-	5 423
Pôžičky a zálohové platby	20 454	-	47 383	14 985	82 822
Finančné nástroje	1	-	6 184	-	6 185
Pohľadávky z obchodného styku	16 019	11	1	707	16 738
Ostatné pohľadávky	1 373	455	-	11	1 839
	39 350	96 375	53 568	15 856	205 149

Garancie a úverové prísluby

Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi	4 347	-	-	-	4 347
Poskytnuté úverové prísluby	70 219	-	-	6 697	76 916

Zabezpečenie

K 31. decembru 2024 Skupina neprijala žiadnu záruku ani záložné práva ako zabezpečenie. Pokiaľ ide o pohľadávky z prenájmu, boli prijaté zálohy na prenájom, podrobnosti pozri v poznámke 32.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

K 31. decembru 2023

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	100 047	-	117	100 164
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 359	-	-	-	3 359
Pôžičky a zálohové platby	55 087	-	43 072	5 632	103 791
Finančné nástroje	6	4 572	4 123	-	8 701
Pohľadávky z obchodného styku	15 138	11	-	198	15 347
Ostatné pohľadávky	1 580	1	-	21	1 602
	75 170	104 631	47 195	5 968	232 964

Garancie a úverové prísluby

Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi

8 165 - - - 8 165

Poskytnuté úverové prísluby

12 735 - 46 431 4 431 63 597

Úverové prísluby poskytnuté spoločným podnikom

3 384 - - - 3 384

Zabezpečenie

K 31. decembru 2023 Skupina neprijala žiadnu záruku ani záložné práva ako zabezpečenie. Pokiaľ ide o pohľadávky z prenájmu, boli prijaté zálohy na prenájom, podrobnosti pozri v poznámke 32.

K 31. decembru 2024 predstavovali úvery a preddavky poskytnuté dvom tretím stranám 69,63 % z celkových úverov a preddavkov (2023: úvery a preddavky trom tretím stranám a jednej spriaznenej strane predstavovali 76,00 % z celkových úverov a preddavkov).

Manažment Skupiny posúdil bonitu protistrán v prípade úverov a preddavkov, pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok, finančných nástrojov a hotovosti a peňažných ekvivalentov a odhadol očakávanú úverovú stratu (ECL) v súlade s IFRS 9. Použili sa tieto predpoklady: pre položky pohľadávok z obchodného styku a ostatné pohľadávok LGD 53,7% a PD na úrovni 0,42% (2023: LGD 53,7% a PD 0,49%), pre finančné nástroje, hotovosť a peňažné ekvivalenty a obmedzené hotovostné prostriedky LGD 53,7% a PD na úrovni 0,001% (2023: LGD 53,7% a PD 0,06%), pre úvery a preddavky - fáza 1 LGD 53,7% a PD na úrovni 0,42% (2022: LGD 53,7% a PD 0,49%). Vykonal sa individuálne posúdenie pre úvery a pôžičky – fáza 3.

Na základe tohto posúdenia manažment dospel k záveru, že očakávaná možná úverová strata pre všetky položky, s výnimkou pohľadávok z obchodného styku a úverov a preddavkov, pre ktoré bolo zníženie hodnoty účtované individuálne, nie je pre konsolidovanú účtovnú závierku významná a nie je zaznamenaná k 31. decembru 2024 ani k 31. decembru 2023. Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok zo zníženia hodnoty a úverov a preddavkov boli vykázané k 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023, podrobnosti pozri v poznámke 19, poznámke 20 a poznámke 37.1 (iii) nižšie.

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****37.1 Úverové riziko (pokračovanie)**

Tabuľka pohybov medzi fázami:

<i>V tisícoch EUR</i>		Navýšeni e úverov / straty zo zníženia hodnoty	Prevod z 1. do 3. fázy	Prevod z 3. do 1. fázy	Bezhotov ostné transakci e*	Pokles úverov / straty zo zníženia hodnoty	Účinky pohybov devízovýc h kurzov	31. decembra 2024
Fáza 1								
Pôžičky a zálohové platby	93 099	119 683	4 703	3 738	54 650	79 054	30	70 667
Fáza 3								
Pôžičky a zálohové platby	10 692	1 115	4 703	3 738	1 349	4 514	-	12 155

* Bezhotovostné transakcie sa týkajú eliminácie vnútropodnikových transakcií so spoločnosťami získanými v roku 2025, ktoré vznikli pred akvizíciou. Pozri tiež Poznámku 5.

<i>V tisícoch EUR</i>		Navýšenie úverov / straty zo zníženia hodnoty	Prevod z 1. do 3. fázy	Prevod z 3. do 1. fázy	Bezhotovo stné transakcie	Pokles úverov / straty zo zníženia hodnoty	Účinky pohybov devízovýc h kurzov	31. decembra 2023
Fáza 1								
Pôžičky a zálohové platby	87 837	24 320	6 404	7 696	376	19 945	29	93 099
Fáza 3								
Pôžičky a zálohové platby	6 846	2 269	6 404	7 696	327	7 734	-	10 692

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****(ii) Koncentrácia kreditného rizika podľa polohy****K 31. decembru 2024***V tisícoch EUR*

	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	78 477	8 342	629	-	4 694	92 142
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 920	922	-	-	581	5 423
Pôžičky a zálohové platby	31 809	-	-	45 403	5 610	82 822
Finančné nástroje	6 184	-	-	-	1	6 185
Pohľadávky z obchodného styku	8 262	8 285	42	-	149	16 738
Ostatné pohľadávky	488	741	453	-	157	1 839
	129 140	18 290	1 124	45 403	11 192	205 149

JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024****37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****37.1 Úverové riziko (pokračovanie)****K 31. decembru 2023***V tisícoch EUR*

	Slovenská republika	Veľká Británia	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	73 193	2 242	24 255	-	474	100 164
Obmedzené hotovostné prostriedky	-	3 359	-	-	-	3 359
Pôžičky a zálohové platby	47 587	2 499	-	39 195	14 510	103 791
Finančné nástroje	4 363	-	4 337	-	1	8 701
Pohľadávky z obchodného styku	10 483	4 720	30	-	114	15 347
Ostatné pohľadávky	648	707	96	-	151	1 602
	136 274	13 527	28 718	39 195	15 250	232 964

(iii) Kreditné riziko - zníženie hodnoty finančných aktív**Pohľadávky z obchodného styku***V tisícoch EUR*

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
V rámci splatnosti	15 132	13 061	1	-	15 131	13 061
0 - 30 dní po splatnosti	547	579	-	-	547	579
31 - 180 dní po splatnosti	777	1 351	-	-	777	1 351
181 - 365 dní po splatnosti	182	146	-	55	182	91
Po splatnosti viac ako rok	522	703	421	438	101	265
Celkom	17 160	15 840	422	493	16 738	15 347

Pôžičky a zálohové platby*V tisícoch EUR*

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
V rámci splatnosti	121 856	141 190	39 816	37 399	82 040	103 791
0 - 30 dní po splatnosti	4	-	-	-	4	-
31 - 180 dní po splatnosti	20	-	3	-	17	-
181 - 365 dní po splatnosti	21	-	12	-	9	-
Po splatnosti viac ako rok	752	-	-	-	752	-
Celkom	122 653	141 190	39 831	37 399	82 822	103 791

Ostatné pohľadávky*V tisícoch EUR*

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
V rámci splatnosti	1 838	1 613	-	11	1 838	1 602
0 - 30 dní po splatnosti	4	-	3	-	1	-
31 - 180 dní po splatnosti	-	-	-	-	-	-
181 - 365 dní po splatnosti	11	-	11	-	-	-
Po splatnosti viac ako rok	66	66	66	66	-	-
Celkom	1 919	1 679	80	77	1 839	1 602

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.1 Úverové riziko (pokračovanie)*****Pôžičky a zálohové platby***

V nasledujúcej tabuľke je uvedené, či úvery a preddavky podliehali 12-mesačnej ECL alebo celoživotnej ECL strate zo zníženia hodnoty a v druhom prípade, či bola k 31. decembru 2024 ich hodnota znížená.

V tisícoch EUR

	31. decembra 2024	
	12-mesačná ECL	Celoživotná ECL – znížená hodnota úveru
Hrubá účtovná hodnota	70 667	51 986
Straty zo zníženia hodnoty	-	39 831
Celkom	70 667	12 155

V nasledujúcej tabuľke je uvedené, či úvery a preddavky podliehali 12-mesačnej ECL alebo celoživotnej ECL strate zo zníženia hodnoty a v druhom prípade, či bola k 31. decembru 2023 ich hodnota znížená.

V tisícoch EUR

	31. decembra 2023	
	12-mesačná ECL	Celoživotná ECL – znížená hodnota úveru
Hrubá účtovná hodnota	93 099	48 091
Straty zo zníženia hodnoty	-	37 399
Celkom	93 099	10 692

K 31. decembru 2024 sa straty zo zníženia hodnoty vo výške 39 831 tisíc EUR týkajú úverov a preddavkov, pri ktorých je veľmi pravdepodobné, že protistrany nebudú schopné ich Skupine splatiť z dôvodu zlých hospodárskych výsledkov. Vyčíslenie strát zo zníženia hodnoty bolo vykonané individuálne pre tieto úvery a zálohy na základe historických informácií o protistranách, hospodárskych výsledkoch a budúcich vyhlídkach.

37.2 Riziko likvidity

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

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

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

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

i) Zostávajúce zmluvné splatnosti finančných aktív a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb

K 31. decembru 2024

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné aktíva										
Peniaze a peňažné ekvivalenty	92 142	92 142	92 142	-	-	-	-	-	-	-
Obmedzené hotovostné prostriedky	5 423	5 423	922	1 445	-	-	3 056	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	82 822	92 980	29 196	25 207	4 423	3 956	2 404	6 397	21 397	-
Finančné nástroje	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Pohľadávky z obchodného styku	16 738	16 738	14 906	1 306	331	195	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky	1 839	1 839	1 834	5	-	-	-	-	-	-
	198 965	209 123	139 000	27 963	4 754	4 151	5 460	6 397	21 397	1
Derivátové finančné nástroje										
Opcie na akcie	6 184	6 184	6 184	-	-	-	-	-	-	-
	6 184	6 184	6 184	-	-	-	-	-	-	-

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a pôžičky	572 455	631 661	29 282	161 741	347 213	11 774	5 552	69 552	6 547	-
<i>týchto lízingových záväzkov</i>	17 668	21 399	1 154	4 140	3 273	2 251	2 063	1 971	6 547	-
Záväzky z obchodného styku	33 008	33 008	28 549	1 235	1 025	773	-	787	639	-
Ostatné záväzky	44 667	53 669	961	14 360	3 822	3 710	3 397	3 333	24 086	-
Vydané dlhové cenné papiere	213 030	258 382	-	64 821	5 535	5 535	182 491	-	-	-
	863 160	976 720	58 792	242 157	357 595	21 792	191 440	73 672	31 272	-

Manažment Skupiny zastáva názor, že Skupina bude schopná splniť požadované podmienky splácania svojich úverov a pôžičiek, ako je uvedené v Poznámke 30, a splatiť svoje dlhopisy pri ich splatnosti, ako je zverejnené v poznámke 30 z nasledujúcich dôvodov:

- obežné aktíva Skupiny prevyšujú jej krátkodobé záväzky o 150 112 tisíc EUR;
- Skupina by mala generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja rozvinutých obchodných nehnuteľností, ako je uvedené v poznámke 7;
- Skupina očakáva, že získa refinancovanie svojich existujúcich úverov s predĺženými dlhodobými termínmi splatnosti;
- očakáva sa, že jej súčasné záväzky budú financované novými dlhodobými úvermi z bánk;
- k 31. decembru 2024 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 61 038 tis. EUR (2023: 121 378 tisíc EUR).

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

K 31. decembru 2023

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné aktíva										
Peniaze a peňažné ekvivalenty	100 164	100 164	100 164	-	-	-	-	-	-	-
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 359	3 359	3 359	-	-	-	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	103 791	117 551	15 023	11 403	22 976	13 175	28 059	9 396	17 519	-
Finančné nástroje	6	6	-	-	-	-	-	-	-	6
Pohľadávky z obchodného styku	15 347	15 347	12 441	2 774	-	-	-	-	-	132
Ostatné pohľadávky	1 602	1 602	1 395	29	-	150	-	-	-	28
	224 269	238 029	132 382	14 206	22 976	13 325	28 059	9 396	17 519	166
Derivátové finančné nástroje										
Opcie na akcie	4 123	4 123	4 123	-	-	-	-	-	-	-
Úrokové swapy	235	235	-	-	-	-	235	-	-	-
Menné forwardy										
- výdaj	-	88 596	-	88 596	-	-	-	-	-	-
- príjem	4 337	93 204	-	93 204	-	-	-	-	-	-
	8 695	8 966	4 123	4 608	-	-	235	-	-	-

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	Viac ako 5 rokov	Nedefinov aná splatnosť
Nederivátové finančné záväzky										
Úvery a pôžičky	475 096	537 873	2 449	244 786	63 033	200 730	12 406	2 570	11 899	-
<i>týchto lízingových záväzkov</i>	11 056	12 515	862	3 109	3 896	1 670	742	612	1 624	-
Záväzky z obchodného styku	33 082	33 082	17 459	9 756	1 220	352	8	260	4 023	4
Ostatné záväzky	27 906	35 318	380	3 610	3 760	3 685	3 460	3 399	16 689	335
Vydané dlhové cenné papiere	339 747	387 157	-	207 759	63 565	3 565	3 565	108 703	-	-
	875 831	993 430	20 288	465 911	131 578	208 332	19 439	114 932	32 611	339

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko

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

(i) Devízové riziko

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

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

Expozícia Skupiny voči devízovému riziku bola nasledovná:

K 31. decembru 2024

V tisícoch EUR

	EUR	USD	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	47	272	32	351
Pôžičky a zálohové platby	-	907	-	907
Finančné nástroje	-	-	1	1
	47	1 179	33	1 259
Záväzky				
Úvery a pôžičky	20 148	22 279	-	42 427
Záväzky z obchodného styku	-	70	16	86
	20 148	22 349	16	42 513

K 31. decembru 2023

V tisícoch EUR

	EUR	USD	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	247	39	329	615
Pôžičky a zálohové platby	-	829	-	829
	247	868	329	1 444
Záväzky				
Úvery a pôžičky	804	-	-	804
Záväzky z obchodného styku	4	38	15	57
Ostatné záväzky	-	-	1	1
	808	38	16	862

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko (pokračovanie)

Analýza citlivosti

Analýza citlivosti Skupiny na zvýšenie alebo zníženie výmenných kurzov je uvedená v tabuľke nižšie.

10%-né posilnenie funkčnej meny subjektov voči nasledujúcim menám k 31. decembru by malo nasledovný dopad na portfólio. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä úrokové sadzby, zostávajú nemenné.

Účinok v tisícoch EUR

	Vlastné imanie	Zisk alebo strata
31. decembra 2024		
EUR	2 010	2 010
USD	1 924	1 924
31. decembra 2023		
EUR	57	57
USD	75	75

10%-né oslabenie funkčnej meny subjektov voči vyššie uvedeným menám k 31. decembru by malo rovnako veľký, ale opačný účinok na vyššie uvedené meny na vyššie uvedené sumy, na základe toho, že všetky ostatné premenné zostanú konštantné.

(ii) Úrokové riziko

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

Profil finančných nástrojov

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

V tisícoch EUR

	Účtovná hodnota	
	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Finančné aktíva	82 121	103 791
Finančné záväzky	364 635	409 693
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou		
Finančné záväzky	420 791	405 141

Analýza citlivosti reálnej hodnoty pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

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

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.3 Trhové riziko (pokračovanie)

Analýza citlivosti peňažných tokov pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

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

V tisícoch EUR

	Zisk alebo strata	
	Zvýšenie o 100 bb	Zníženie o 100 bb
31. decembra 2024		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	4 173	4 173
31. decembra 2023		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	3 981	3 981

37.4 Prevádzkové riziko

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

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

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

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

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

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

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

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.5 Podnikateľské prostredie

Cyprus

Cyprus je otvorenou, trhovou ekonomikou, ktorá je založená najmä na službách. Po prekonaní dopadov globálnej finančnej krízy a expozíciou národného bankového systému, sa ekonomika krajiny v posledných rokoch zotavila do väčšej miery poháňaná domácim dopytom a cestovným ruchom, až do náhleho zastavenia ekonomiky spôsobeného pandémiou COVID-19. Reálny rast HDP zostal v roku 2024 stabilný a dosiahol 3,4 % (CyStat), najmä vďaka súkromnej spotrebe. Investície, s výnimkou nestálej registrácie lodí a lietadiel, rástli, podporené pozitívnym sentimentom v stavebnom sektore. Silný zahraničný dopyt po službách, najmä v oblasti námornej dopravy a cestovného ruchu, prispel k solidným výsledkom v oblasti vývozu. Očakáva sa, že tento pozitívny trend bude pokračovať, pričom hospodársky rast sa v roku 2025 odhaduje na 3,1 % a v roku 2026 na 3 % (MMF). Investície budú pravdepodobne naďalej ťažiť z prostriedkov z fondov na podporu obnovy a odolnosti, pričom dodatočnú podporu by malo poskytnúť uvoľnenie finančných podmienok. Očakáva sa, že vývoz bude naďalej silný, a to vďaka rastúcim príjmom z cestovného ruchu a dynamickému sektoru služieb, najmä v oblasti informačných a komunikačných technológií. Očakáva sa, že pokračujúce oživenie kúpnej sily domácností, podporené rastom nominálnych miezd a klesajúcou infláciou, ďalej posilní súkromnú spotrebu.

Krajina má stabilnú fiškálnu pozíciu: podľa CyStat zaznamenal Cyprus v roku 2024 fiškálny prebytok vo výške 1,51 mld. EUR (4,5 % HDP), čo predstavuje výrazný nárast oproti 631,5 mil. EUR (2,0 % HDP) v roku 2023. Dôvodom bol vyšší príjem, ktorý vzrástol o 1,07 miliardy EUR (+7,8 %) na 14,84 miliardy EUR, zatiaľ čo celkové výdavky sa mierne zvýšili o 197,4 milióna EUR (+1,5 %) na 13,33 miliardy EUR. Očakáva sa, že rozpočtový prebytok bude pretrvávať, ale v rokoch 2025 a 2026 klesne na 2,7 % HDP, keďže rast daňových príjmov sa spomalí v súlade s vývojom príjmov a spotreby, zatiaľ čo vymáhanie daňových nedoplatkov sa stabilizuje. Medzitým bude rast výdavkov v roku 2025 spôsobený hlavne ad hoc zvýšením verejných miezd schváleným na konci roka 2024 a novými opatreniami na podporu bývania. Pomer dlhu k HDP v posledných rokoch vykazuje klesajúci trend a očakáva sa, že bude naďalej klesať zo 70,6 % HDP v roku 2024 na 59,1 % v roku 2026, a to najmä vďaka primárnym prebytkom a pokračujúcemu silnému nominálnemu rastu HDP. Index spotrebiteľských cien (CPI) zaznamenal v roku 2024 nárast o 1,8 % (CyStat) a predpokladá sa, že v prognózovanom období zostane na úrovni okolo 2 %, čo je spôsobené slabnúcim vplyvom bazických efektov, najmä v prípade potravín, a nižšími cenami energie pre domácnosti. Očakáva sa však, že inflácia služieb zostane vysoká, čo bude podporené silným nominálnym rastom miezd a rastúcim dopytom, najmä v cestovnom ruchu.

Miera nezamestnanosti dosiahla na konci 4. štvrtroka 2024 úroveň 4,6 % (muži 4,3 %, ženy 4,9 %), čo je najnižšia úroveň za posledných 15 rokov. Nesúlad medzi kvalifikáciou a pracovným trhom a voľné pracovné miesta zostáva minimálny, čiastočne vďaka prílevu zahraničných pracovníkov, ktorých prilákali vládne stimuly.

Slovenská republika

Slovensko od svojej integrácie do Európskej únie v roku 2004 zaznamenalo trvalý a stabilný rast HDP, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008-2009, krízy eurozóny v rokoch 2011-2012 a pandémie COVID-19. Po prudkom spomalení v rokoch 2022 – 2023 (+1,6 %) slovenská ekonomika v roku 2024 podľa odhadov vzrástla o 2,1 %, čím predstihla eurozónu. Rast bol poháňaný oživením reálnych miezd, rozšírenou energetickou podporou domácností a vyššími dôchodkami. Verejná spotreba pomohla kompenzovať slabšie investície financované EÚ. Očakáva sa, že rast v roku 2025 spomalí na 1,9 %, aby v roku 2026 opäť vzrástol na 2,1 % (MMF). Medzi krátkodobé riziká patrí globálne spomalenie alebo rastúca neistota v oblasti obchodnej politiky, ktoré by mohli spomaliť rast a stlačiť infláciu nadol.

Pokiaľ ide o verejné financie, fiškálny deficit vzrástol v roku 2024 na 5,7 % HDP z 5,2 % v roku 2023, keďže pokles príjmov a vyššie výdavky prevážili 0,6 % HDP v čistých konsolidačných opatreniach. To nasledovalo po zvýšení deficitu o 3,6 percentuálneho bodu v roku 2023. V októbri 2024 parlament prijal konsolidačný plán na zníženie verejného deficitu pod 3 % HDP do roku 2027. Fiškálne zlepšenia, ktoré v rokoch 2025 – 2026 dosiahnu celkovo približne 2,0 % HDP, sa zameriavajú na opatrenia v oblasti príjmov, vrátane nových odvodov pre rafinérie a mobilných operátorov. Rozpočet zvyšuje výdavky na starostlivosť o deti, sociálne služby, vojenské platy, kultúru a Environmentálny fond, pričom predlžuje podporu domácností v oblasti elektrickej energie do roku 2025. Predpokladá sa, že deficit klesne na 4,7 % v roku 2025 a na 3,6 % v roku 2026 (OECD). Medzitým pomer dlhu k HDP dosiahol 59,1 % HDP a očakáva sa, že v prognózovanom horizonte mierne vzrastie a do roku 2026 dosiahne 60,6 %. Po poklese z rekordných maxím v roku 2023 inflácia v druhej polovici roku 2024 vzrástla v dôsledku vyšších globálnych cien potravín a za celý rok dosiahla 2,8 %. Jadrová inflácia zostala nad priemerom eurozóny, čo bolo spôsobené napätou situáciou na trhu práce a silným rastom miezd. Očakáva sa, že inflácia v roku 2025 vzrastie na 4,0%, aby v roku 2026 opäť klesla na 3,2% (MMF).

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Miera nezamestnanosti klesla v roku 2024 na 5,6 % (z 5,8 % rok predtým) a v krátkodobom horizonte sa očakáva, že sa bude pohybovať okolo 5,7 %. Hoci trh práce zostáva napätý, silný rast miezd by mal podporiť reálne príjmy a tým aj spotrebu. OECD odporúča riešiť nedostatok pracovnej sily predĺžením pracovného života, podporou účasti matiek na trhu práce, skrátením rodičovskej dovolenky, zlepšením prístupu k starostlivosti o deti a podporou flexibilných pracovných možností. Celkovo približne 17,6% obyvateľstva je ohrozených chudobou (najmä vo východnej časti krajiny), čo je pod priemerom EÚ 21,4% (Eurostat, najnovšie dostupné údaje). MMF odhadol HDP na obyvateľa (PPP) v roku 2024 na 45 632 USD, čo je stále pod priemerom EÚ.

Spojené kráľovstvo

Spojené kráľovstvo je šiestou najväčšou ekonomikou sveta. Podľa ONS v roku 2024 HDP vzrástol o 0,8 % po 0,4 % raste v roku 2023. Služby viedli rast s nárastom o 1,3 %, zatiaľ čo stavebníctvo a poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybné hospodárstvo zaznamenali nárast o 0,4 %, resp. 1,0 %. Produkcia však klesla o 1,7 %, pričom pokles zaznamenali všetky štyri podsektory. Dvanásť z dvadsiatich odvetví priemyslu zaznamenalo rast, pričom na čele boli odborné, vedecké a technické činnosti (3,2 %) a činnosti v oblasti zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (2,9 %). Najväčší pokles zaznamenalo ťažobné odvetvie a kameňolomy, ktoré klesli o 7,2 %. Podľa Európskej komisie sa očakáva, že HDP v rokoch 2025 a 2026 porastie o 1,4 %. Súkromná spotreba by mala v roku 2025 vzrásť o 1 % a v roku 2026 o 1,4 %. Investície by mali v rokoch 2025 a 2026 mierne vzrásť, a to najmä vďaka nižším úrokovým sadzbám, najmä v prípade investícií do bývania. Očakáva sa mierny rast dovozu a vývozu, pričom obchod s tovarom zostane slabý kvôli problémom s dodávateľským reťazcom po Brexite a reálnemu zhodnocovaniu výmenného kurzu v roku 2024. Očakáva sa, že čistý obchod nebude mať výrazný vplyv na rast.

Podľa oficiálnych vládnych údajov dosiahli pôžičky za finančný rok končiaci v decembri 2024 výšku 129,9 miliardy GBP, čo je o 8,9 miliardy GBP viac ako v predchádzajúcom roku, a zaznamenali tak druhú najvyššiu výšku pôžičiek od začiatku mesačného zaznamenávania údajov v januári 1993. Čistý dlh verejného sektora, s výnimkou bánk verejného sektora, bol predbežne odhadnutý na 97,2 % HDP do decembra 2024, čo predstavuje nárast o 0,3 percentuálneho bodu oproti decembru 2023, a zostáva na úrovni, ktorá bola naposledy zaznamenaná na začiatku 60. rokov 20. storočia. Nový rozpočet britskej vlády predložený v októbri 2024 plánuje výrazné zvýšenie verejných bežných a investičných výdavkov, približne o 2 % HDP do roku 2026, financované prostredníctvom vyšších daní a zvýšeného zadlženia. V dôsledku toho sa predpokladá, že celkové verejné výdavky v rokoch 2025 a 2026 ako podiel na HDP len mierne poklesnú, zatiaľ čo celkové príjmy ako podiel na HDP by mali vzrásť. Predpokladá sa, že deficit verejných financií sa pomaly zníži a v roku 2026 zostane na úrovni okolo 4 %, pričom celkový verejný dlh bude počas celého prognózovaného obdobia naďalej rásť (EÚ)). Ceny v Spojenom kráľovstve vzrástli za 12 mesiacov do januára o 3 %, čím sa inflácia posunula ďalej od 2%-ného cieľa Bank of England, ktorý od augusta 2024 trikrát znížil sadzby. Index spotrebiteľských cien (CPI) dosiahol za rok do januára 2025 hodnotu 3 %, čo je nárast z 2,5 % v decembri, najmä v dôsledku rastúcich cien potravín, DPH z poplatkov za súkromné školy a neklesajúcich cien leteniek na očakávané úrovne. Pri oznámení najnovšieho zníženia sadzby banka Bank of England varovala, že podľa očakávania inflácia v roku 2025 opäť vzrastie.

Britský trh práce v poslednom čase vykazuje mierne známky uvoľnenia, pričom počet voľných pracovných miest naďalej klesá a v súčasnosti je na úrovni pred pandémie. Miera nezamestnanosti bola v roku 2024 4,4 %, pričom nezamestnaných bolo 1,56 milióna ľudí vo veku 16 a viac rokov, čo predstavuje nárast o približne 210 000 za celý rok (ONS). Vzhľadom na očakávaný slabý rast HDP v nasledujúcich štvrtrokoch sa očakáva nárast nevyužitých kapacít na trhu práce a rast nominálnych miezd sa počas prognózovaného obdobia postupne spomalí. HDP na obyvateľa (PPP) krajiny bol podľa MMF v roku 2024 odhadnutý na 62 573 USD, ale relatívne solídna makroekonomická výkonnosť Spojeného kráľovstva skrýva slabé stránky a nerovnosti. Ako teda zdôraznil MMF, posilňovanie ľudského kapitálu zostáva kľúčovou prioritou pre hospodárstvo krajiny.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Nemecko

Nemecko je najväčšou ekonomickou mocnosťou v Európe a štvrtou na svete. Napriek tomu bola krajina vážne postihnutá dôsledkami rusko-ukrajinského konfliktu, pretože pred inváziou bolo Nemecko vysoko závislé od ruského plynu, ropy a uhlia, pričom približne tretina jeho primárnych dodávok energie pochádzala z Ruska. Po poklese o 0,3 % v roku 2023 zažila krajina v roku 2024 druhý rok recesie, keď HDP podľa prvých odhadov Destatis zaznamenal negatívny rast o 0,2 %. Slabý domáci a zahraničný dopyt po priemyselnom tovare v spojení s vysokou neistotou tlmiť investície do zariadení. Stavebný sektor tiež zápasil s nedostatkom pracovných síl a slabým domácim dopytom. Nízky spotrebiteľský sentiment viedol k vyššej miere úspor, čo obmedzilo dopad súkromnej spotreby na hospodársky rast napriek rastu reálneho disponibilného príjmu. Očakáva sa, že domáci dopyt bude v rokoch 2025 a 2026 hnacou silou hospodárskeho rastu. Pretrvávajúce vysoké náklady na energiu však budú naďalej podkopávať cenovú konkurencieschopnosť energeticky náročných odvetví. Napriek oživujúcemu sa dopytu zo strany kľúčových obchodných partnerov sa predpokladá, že čistý export v roku 2025 mierne brzdí rast a v roku 2026 zostane neutrálny. Očakáva sa, že prebytok bežného účtu zostane vysoký, ale pod úrovňou pred pandémie. Podľa predpovedí Európskej komisie (MMF 0,3 % a 1,1 %) sa hospodársky rast v roku 2025 odhaduje na 0,7 % a v roku 2026 na 1,3 %, hoci možné zavedenie nových cieľov zo strany USA môže mať na vývoz negatívny vplyv.

V roku 2024 klesol deficit verejných financií Nemecka na 2,2 % HDP z 2,6 % v roku 2023, čo bolo spôsobené postupným rušením opatrení na zníženie cien energií. Výdavky na obranu z mimorozpočtového fondu sa však zvýšili. Predpokladá sa, že deficit v roku 2025 klesne na 2,0 %, a to vďaka stabilnej zamestnanosti, rastúcim mzdám a ukončeniu daňovo oslobodených bonusov pre domácnosti. Vyššie sadzby príspevkov na zdravotnú starostlivosť a dlhodobú starostlivosť tiež zvýšia príjmy, hoci rastúce sociálne a obranné výdavky ich veľkú časť vykompenzujú. Predpokladá sa, že deficit v roku 2026 ďalej klesne na 1,8 %, pričom fiškálna pozícia sa do roku 2025 stane vo všeobecnosti neutrálnou (EÚ)). Vládny dlh na konci roka 2023 predstavoval 62,7 % HDP a počas celého roka 2024 zostal približne na rovnakej úrovni (MMF). Túto stabilitu ovplyvnil slabý hospodársky rast, zmierňujúca sa inflácia a výdavky, ktoré vyčerpali limity dlhovej brzdy. Medzi prispievajúce faktory patrili aj výdavky na obranu z mimorozpočtového fondu a investície financované z dlhu na vytvorenie kapitálového piliera v dôchodkovom systéme. Očakáva sa, že úroveň dlhu zostane počas predpovedaného obdobia stabilná. Spotrebiteľské ceny v Nemecku v roku 2024 vzrástli o 2,2 %, čo je výrazne menej ako 5,9 % v roku 2023, 6,9 % v roku 2022 a 3,1 % v roku 2021. Pred týmto obdobím inflácia podľa Destatis prekročila 2 %. Očakáva sa, že ceny energií v roku 2025 ďalej klesnú z vysokých úrovní v roku 2024, čo pomôže znížiť celkovú infláciu. Do roku 2026, so stabilizáciou veľkoobchodných cien energie a úpravami cien CO₂, náklady na energiu už nebudú prispievať k znižovaniu inflácie. Inflácia v sektore služieb, ktorá je najväčším pôvodcom inflácie, sa pravdepodobne spomalí len mierne v dôsledku pokračujúceho rastu miezd. Predpokladá sa, že inflácia sa dostane na úroveň 2,1 % v roku 2025 a na 1,9 % v roku 2026 (EÚ).

Nezamestnanosť vzrástla so spomalením ekonomiky, ale v absolútnom vyjadrení zostáva nízka na úrovni 3,4 % v roku 2024, zatiaľ čo zamestnanosť naďalej rastie. MMF predpovedá, že miera nezamestnanosti zostane v strednodobom horizonte okolo 3,2 %, čo odráža cyklický slabý dopyt aj štrukturálne zmeny, ako sú straty pracovných miest v automobilovom priemysle v dôsledku prechodu na elektrické vozidlá. Toto sa deje popri nedostatku kvalifikovaných pracovníkov a voľných pracovných miestach v iných výrobných odvetviach. Očakáva sa, že trh práce sa zlepší s obnovením hospodárskeho rastu, hoci starnúca populácia bude naďalej ovplyvňovať ponuku pracovnej sily. Zatiaľ čo rast nominálnych miezd sa spomalil, reálne odmeny sa v 2. štvrťroku 2024 medziročne zvýšili o 2,3 %, pričom v roku 2025 sa očakáva stabilný rast reálnych miezd. S HDP na obyvateľa (PPP) 57 914 USD patrí Nemecko medzi najbohatšie krajiny sveta (MMF, 2025). Napriek tomu je podľa údajov agentúry Destatis približne 20,9 % obyvateľstva krajiny ohrozených chudobou alebo sociálnym vylúčením: v roku 2024 bolo 15,5 % obyvateľstva ohrozených chudobou, 6 % bolo postihnutých ťažkou materiálnou a sociálnou depriviáciou a 9,8 % žilo v domácnosti s veľmi nízkou pracovnou intenzitou.

Tieto výzvy mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

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

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)

Manažment Skupiny posúdil, či sú akékoľvek opravné položky na zníženie hodnoty finančných aktív Skupiny, ktoré sa účtujú v amortizovaných nákladoch, považované za potrebné, a to s ohľadom na ekonomickú situáciu a na výhľad na konci vykazovaného obdobia.

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

Na základe hodnotenia manažmentu Skupiny bolo vykázané zníženie hodnoty tak, ako je uvedené v Poznámke 37.1.

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

38. Spriaznené strany a akcionári

Identita spriaznených strán

Skupina má vzťah so svojimi akcionármi a inými stranami, ako je uvedené v texte nižšie, buď k 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023, alebo počas finančného roka. Transakcie s týmito spriaznenými stranami sa oceňujú na základe princípu nezávislých trhových cien:

- (1) Akcionári
- (2) Spoločné podniky, v ktorých je Skupina spoluvlastníkom
- (3) Kľúčoví riadiaci pracovníci subjektov Skupiny a ich blízki rodinní príslušníci, ktorí Skupine a subjektom kontrolovaným kľúčovými riadiacimi pracovníkmi poskytujú služby kľúčových riadiacich pracovníkov.

Pohľadávky a záväzky voči spriazneným stranám

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Pohľadávky	Záväzky	Pohľadávky	Záväzky
		31. decembra 2024	31. decembra 2024	31. decembra 2023	31. decembra 2023
Akcionári	1	3 867	13	5 579	-
Nové Pasienky, a. s. (predtým TESAKO a.s.)	2	-	-	24 097	-
Celkom		3 867	13	29 676	-

38. Spriaznené strany a akcionári (pokračovanie)

Transakcie so spriaznenými stranami

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Výnosy 2024	Náklady 2024	Výnosy 2023	Náklady 2023
Akcionári	1	524	-	250	-
WOAL s. r. o.	2	156	-	-	-
Nové Pasienky, a. s. (predtým TESAKO a. s.)	2	343	-	840	-
Celkom		1 023	-	1 090	-

Dividendy vyplatené akcionárom

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 boli vyplatené dividendy vo výške 3 100 tisíc EUR, z toho 2 790 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 310 tisíc EUR bežným akcionárom Spoločnosti. Akcionármi Spoločnosti sú kmeňoví akcionári (5 fyzických osôb) a jediný prioritný akcionár, JTRE INVESTMENT LTD (predtým J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC). Neexistujú žiadni menšinoví akcionári držiaci kmeňové akcie ani prioritné akcie.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 boli vyplatené dividendy vo výške 3 090 tisíc EUR, z toho 2 780 tisíc EUR držiteľom nevymeniteľných prioritných akcií triedy A a 310 tisíc EUR bežným akcionárom Spoločnosti. Akcionármi Spoločnosti sú kmeňoví akcionári (6 fyzických osôb) a jediný prioritný akcionár, JTRE INVESTMENT LTD (predtým J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC). Neexistujú žiadni menšinoví akcionári držiaci kmeňové akcie ani prioritné akcie.

Garancie a prísľuby spriazneným stranám

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Ref.:	Prijaté garancie a prísľuby 31. decembra 2024	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2024	Prijaté garancie a prísľuby 31. decembra 2023	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2023
Akcionári		1	-	6 697	-	4 431
Nové Pasienky, a. s. (predtým TESAKO a. s.)	35	2	-	-	-	3 384
WOAL s. r. o.	35	2	-	4 347	-	8 165
Celkom			-	11 044	-	15 980

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 neexistujú žiadne iné záruky poskytnuté alebo prijaté od spriaznenej strany.

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Odmeny kľúčovému manažmentu, zahrnuté v "osobných nákladoch", boli nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	2024	2023
Odmeny riaditeľom a kľúčovému manažmentu	3	437	404

Riaditeľom neboli poskytnuté žiadne úvery.

39. Nasledujúce udalosti

Dňa 8. mája 2025 Skupina založila spoločnosť Tréningové centrum detí a mládeže – basketbal s. r. o. (100 %), so sídlom v Slovenskej republike.

Dňa 13. mája 2025 Skupina založila spoločnosť UK Blackfriars financing s. r. o. (100 %), so sídlom v Slovenskej republike. Spoločnosť vydala dlhopisy v júni 2025.

Dňa 30. júna 2025 Skupina predala 100%-ný podiel v spoločnosti Interhouse Košice, a.s.

Dňa 25. júla 2025 Spoločnosť nadobudla 100%-ný podiel v spoločnosti Sklad 7 s.r.o. za kúpnu cenu vo výške 10 416 tisíc EUR.

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

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená a autorizovaný na vydanie 1. septembra 2025.

40. Skupinové entity

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel 2024	Vlastnícky podiel 2023
JTRE HOLDING LTD (predtým J&T REAL ESTATE HOLDING PLC)	Cyprus		priamy	priamy
JTRE Management, a. s. (predtým J&T Real Estate Management, a. s.)	Slovenská republika	100	priamy	priamy
220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED	Veľká Británia	100	priamy	priamy
220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED	Veľká Británia	100	priamy	priamy
JTRE a.s. (predtým J & T REAL ESTATE, a.s.)	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Danube Facility Services, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	Cyprus	-	-	priamy
JTRE Private Equity B.V. (predtým J&T Real Estate Private Equity B.V.)	Holandsko	100	priamy	priamy
JTRE Germany GmbH	Nemecko	100	priamy	priamy
JTRE LONDON LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
SONS AND CO LONDON LIMITED	Veľká Británia	-	-	priamy
TRIPTYCH OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
PARK SIDE OFFICES LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
Esterian, a.s.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
WOAL s. r. o.	Slovenská republika	50	priamy	priamy
River Park Base, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 20, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 21, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 22, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 23, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
KPRHT 24, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Ganz house, s.r.o. (predtým Pribina house, s.r.o.)	Slovenská republika	100	priamy	priamy
FUXTON, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Wayden, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
JTRE PROPERTIES LIMITED	Cyprus	99,9	priamy	priamy
Bratislavské podhradie, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
JTRE financing 2, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
EUROVEA Hotel, s.r.o.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
Pribinova 40, s. r. o.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	99,9	priamy	priamy
JTRE Financing, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
JTRE Financing 3, s.r.o.	Česká republika	100	priamy	priamy
JTRE Financing 4, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
JTRE Financing 5, s.r.o. ⁸	Slovenská republika	100	priamy	-
UK Triptych financing, s.r.o. ⁹	Slovenská republika	100	priamy	-

40. Skupinové entity (pokračovanie)

⁸ Spoločnosť bola založená 9. januára 2024.

⁹ Spoločnosť bola založená 1. novembra 2024.

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel 2024	Vlastnícky podiel 2023
Kalos, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Gekko Limited LLC	Kajmanské ostrovy	80	priamy	priamy
Ariel Sands Ltd	Bermudy	80	priamy	priamy
Eurovea byty, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Crown I Development GmbH	Nemecko	100	priamy	priamy
Zephyr Partners Ltd	Turks a Caicos	95	priamy	priamy
Zephyr Ltd.	Turks a Caicos	95	priamy	priamy
TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
Park Side London LTD ¹⁰	Britské panenské ostrovy	100	priamy	priamy
Ovocné sady s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Office Center Services s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Grisan, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Nové Pásienky, a. s. (predtým TESAKO a.s.) ¹¹	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Stará tehelňa, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Pasint, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Ariel Sands Development Ltd.	Bermudy	100	priamy	priamy
KALIMRAJ EQUITY MANAGEMENT LIMITED	Cyprus	100	priamy	priamy
Averta, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Popper Capital, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Draft Stone s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Sterin, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	-
JTRE sports & entertainment a. s. ¹²	Slovenská republika	100	priamy	-
HC SLOVAN Bratislava, a.s.	Slovenská republika	100	priamy	-
SLOVAN MARKETING, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	-
VKP Bratislava, s. r. o.	Slovenská republika	80	priamy	-
BK Slovan Bratislava, s. r. o. ¹³	Slovenská republika	100	priamy	-
Inter Bratislava s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	-
Royan Deux G.P. Ltd	Turks a Caicos	100	priamy	-
PROVO L.P.	Turks a Caicos	95	priamy	-
Grace Bay Investmemts Limited	Belize	95	priamy	-
Blue Conch Holdings IV Ltd.	Turks a Caicos	95	priamy	-

¹⁰ Spoločnosť Park Side London LTD má obchodnú prevádzku v Spojenom kráľovstve.

¹¹ K 31. decembru 2023 bol podiel Skupiny v spoločnosti 50%.

¹² Spoločnosť bola založená 16. apríla 2024.

¹³ Spoločnosť bola založená 27. augusta 2024.