

JTRE HOLDING LTD
Správa manažmentu a konsolidovaná účtovná závierka
31. decembra 2025

JTRE HOLDING LTD

Správa manažmentu a konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2025

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	18-120

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 (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 2025.

ZALOŽENIE

Spoločnosť JTRE HOLDING LTD (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 tohto roka Skupina založila spoločnosti Národné tréningové centrum mládeže s. r. o. (predtým Tréningové centrum detí a mládeže – basketbal s. r. o.) (100 %), UK Blackfriars financing, s. r. o. (100 %) a River park, s. r. o. (100 %), všetky so sídlom v Slovenskej republike. Skupina nadobudla 100% podiel v spoločnostiach FZTH s. r. o., Sklad 7, s. r. o. a nbc pasienky s. r. o. (predtým Verdan, s.r.o.), všetky registrované v Slovenskej republike.. Okrem toho Skupina predala 100%-ný podiel v spoločnosti Interhouse Košice, a.s., registrovanej v Slovenskej republike.

V predchádzajúcom roku Skupina založila spoločnosti JTRE Financing 5, s.r.o. (100%), UK Triptych financing, s.r.o. (100%), JTRE sports & entertainment a. s. (100%) a BC SLOVAN Bratislava s.r.o. (predtým BK Slovan Bratislava, s. r. o. (100%), všetky registrované v Slovenskej republike. Skupina tiež nadobudla 80% podiel v spoločnostiach VK SLOVAN Bratislava s.r.o. (predtým VKP Bratislava, s. r. o.) a 100% podiel v spoločnostiach (BC SLOVAK Bratislava ženy s.r.o. (predtým 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 a 95 % podiel v spoločnosti PROVO L.P., registrovanej na Turks and Caicos, s jej dcérskymi spoločnosťami Grace Bay Investments Limited (100 %), registrovanou v Belize, a Blue Conch Holdings IV Ltd. (100 %), registrovanou na Turks and Caicos. Spoločnosti Skupiny J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED (100 %) registrovaná na Cypre a SONS and CO Ltd (100 %) registrovaná vo Veľkej Británii boli zrušené.

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, Londýn, Spojené kráľovstvo (od roku 2018), Berlín, Nemecko (od roku 2023) a aj Ostrovy Turks a Caicos (TCI) (of 2024)..

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.

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 prenájatá a Art Academy London, mladá a inovatívna umelecká škola, si prenajala 1 300 m² priestorov v Triptych Bankside na 10 rokov.

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 rezidií 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. Projekt bude ukončený v roku 2028.

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.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2025 sú uvedené na strane 10 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci akcionárom Skupiny dosiahol 15 114 tis. EUR (2024: čistý zisk 2 148 tis. EUR).

VÝSKUM VÝVOJA, POZÍCIE A VÝKONU ČINNOSTÍ SKUPINY

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

Skupina počas roka končiaceho sa 31. decembra 2025 vykázala čistú stratu vo výške 15 655 tisíc EUR a v tento dátum mala kladné vlastné imanie vo výške 239 110 tisíc EUR. Jej krátkodobé záväzky preyšujú krátkodobé aktíva o 114 652 tisíc EUR a vykázané krátkodobé bankové úvery a pôžičky splatné v priebehu roku 2026 vo výške 446 792 tisíc EUR.

Vedenie spoločnosti vypracovalo finančné výkazy Skupiny na základe predpokladu pokračovania činnosti z nasledujúcich dôvodov:

- i. Skupina by mala generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja rozvinutých obchodných nehnuteľností (viď tiež Poznámku 7);
- ii. splatnosť súčasných bankových úverov a pôžičiek v sume 376 035 EUR boli k dátumu podpísania týchto konsolidovanej účtovnej závierky už predĺžené s novými splatnosťami v rokoch 2027–2029;
- iii. k 31. decembru 2025 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 186 256 tisíc EUR (2024: 61 038 tisíc EUR).

Správa manažmentu (pokračovanie)

ANALÝZA VÝVOJA, STAVU A VÝKONNOSTI ČINNOSTÍ SKUPINY (pokračovanie)

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. 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
	2025	2024
Prevádzkový zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	25,28%	17,40%
Čistý zisk ako percento celkových prevádzkových výnosov	-7,61%	0,52%
<i>V tisícoch EUR</i>		
Aktíva celkom	1 343 796	1 220 794
Vlastné imanie	239 110	252 880

VÝNOSY

Výnosy Skupiny za rok končiaci sa 31. decembrom 2025 boli vo výške 134 348 tisíc EUR (2024: 335 957 tisíc EUR).

DIVIDENDY A PREVOD NA REZERVY

Skupina ku dňu 31. decembra 2025 nedosahovala rozdeliteľný zisk, preto predstavenstvo nemôže odporučiť výplatu dividendy. Strata za daný rok sa prenáša do nerozdeleného zisku. V priebehu predchádzajúceho 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.

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 2025 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 2025 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, 7. augusta 2026

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 2025 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 2025 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 ("Zákon o spoločnostiach, Kap. 113").¹⁷

Základ pre výrok

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 vyplývať z podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že by mohli samostatne alebo spoločne ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti 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 nesprávosti.

Iné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Spoločnosti ako orgán v súlade s článkom 10 ods. 1 nariadenia EÚ 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

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

7. augusta 2026

JTRE HOLDING LTD
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2025

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2025	2024
Výnosy z prenájmu	6	12 724	10 915
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	7	121 624	325 042
Celkové prevádzkové výnosy		134 348	335 957
Ostatné prevádzkové výnosy	8	4 089	3 369
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku, v čistom	3,17	67 331	40 936
Kurzová (strata) / zisk z prevádzkových činností, netto		178	999
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia, netto		46	7 149
Celkové prevádzkové príjmy, netto		205 636	388 410
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	9	(72 878)	(222 523)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	10	(14 739)	(15 505)
Odpisy a amortizácia		(2 997)	(2 951)
Osobné náklady	13	(24 394)	(26 452)
Straty zo zníženia hodnoty, netto	12	(413)	(21 426)
Ostatné prevádzkové náklady	14	(38 240)	(31 951)
Celkové prevádzkové náklady		(153 661)	(320 808)
Zisk z prevádzkovej činnosti		51 975	67 602
Výnosové úroky		3 255	5 436
Úrokové náklady	30	43 784	(55 339)
Zisk / (strata) z finančných nástrojov, netto	11	2 762	(2 871)
Kurzová (strata) / zisk z finančných činností, netto		(12 874)	11 552
Čisté finančné náklady		(50 641)	(41 222)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	5	-	22
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5	213	-
Zisk pred zdanením		1 547	26 402
Dane z príjmov	15	(17 202)	(24 385)
Čistá (strata) / zisk za rok		15 655	2 017
Pripadajúce na:			
Majiteľom materskej spoločnosti		(15 114)	2 148
Nekontrolné podiely		(541)	(131)
		(15 655)	2 017

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

Poznámky uvedené na stranách 18 až 120 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE HOLDING LTD**Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2025**

V tisícoch EUR **2025** **2024**

Čistá (strata) / zisk za rok **(15 655)** **2 017**

Ostatné súčasti komplexného výsledku

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

Zabezpečenie peňažných tokov 343 (481)

Kurzové rozdiely pri konverzii 1 542 (1 916)

**Ostatné súčasti komplexného výsledku zisku / (straty) za rok,
očistené od dane z príjmu** **1 885 (2 397)**

Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok **(13 770) (380)**

Pripadajúce na:

Majiteľom materskej spoločnosti 12 892 419

Nekontrolné podiely (878) 39

Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok **(13 770) (380)**

Poznámky uvedené na stranách 18 až 120 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE HOLDING LTD

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025

V tisícoch EUR

Poznámka 31. decembra 2025 31. decembra 2024

Aktíva

Goodwill a ostatný nehmotný majetok		3 781	4 056
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	16	51 692	51 492
Investičný majetok	17	846 697	658 818
Pohľadávky z obchodného styku	19	186	526
Pôžičky a zálohové platby	20	40 194	30 042
Finančné nástroje	21	96	-
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	3 921	3 056
Ostatné pohľadávky	26	257	-
Odložené daňové pohľadávky	22	2 992	4 151
Neobežný majetok celkom		949 816	752 141

Zásoby	23	253 504	257 104
Pohľadávky z obchodného styku	19	19 456	16 212
Pôžičky a zálohové platby	20	9 037	52 780
Finančné nástroje	21	8 410	6 185
Peniaze a peňažné ekvivalenty	24	88 702	92 142
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	124	2 367
Ostatné pohľadávky	26	892	1 839
Preddavky a ostatné aktíva	25	12 100	10 144
Daňová pohľadávka bežného obdobia		1 755	189
Aktíva držané na predaj	27	-	29 691
Obežný majetok celkom		393 980	468 653

Aktíva celkom		1 343 796	1 220 794
----------------------	--	------------------	------------------

Vlastné imanie

Základné imanie	28	134	134
Emisné ážio		99 346	99 346
Rezervy		2 718	625
Nerozdelený zisk		134 703	149 688

Celkové vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		236 901	249 793
---	--	----------------	----------------

Nekontrolné podiely	28	2 209	3 087
Celkové vlastné imanie	28	239 110	252 880

JTRE HOLDING LTD
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Závazky			
Vydané dlhové cenné papiere	29	290 794	153 580
Úvery a pôžičky	30	181 047	400 633
Závazky z obchodného styku	31	5 661	3 224
Ostatné záväzky	32	27 243	29 347
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	27 597	13 957
Odložená daňová povinnosť	22	63 712	48 632
Dlhodobé záväzky celkom		596 054	649 373
Vydané dlhové cenné papiere	29	2 898	59 450
Úvery a pôžičky	30	446 792	171 822
Závazky z obchodného styku	31	40 971	29 784
Rezervy		240	80
Splatná daň z príjmov		217	11 275
Ostatné záväzky	32	2 405	15 320
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	33	15 109	19 113
Závazky držané na predaj	27	-	11 697
Krátkodobé záväzky celkom		508 632	318 541
Závazky celkom		1 104 686	967 914
Vlastné imanie a záväzky celkom		1 343 796	1 220 794

Poznámky uvedené na stranách 18 až 120 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

JTRE HOLDING LTD
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2025
V tisícoch EUR

	Základné imanie	Emisné ážio	Nedistribované rezervy	Rezerva na konverzie cudzích mien	Rezerva z precenenia	Nerozdelný zisk	Celkovo pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2025	134	99 346	1 334	(462)	(247)	149 688	249 793	3 087	252 880
Celkové súhrnné príjmy									
Čistá strata za rok	-	-	-	-	-	(15 114)	(15 114)	(541)	(15 655)
Ostatné súčasti komplexného výsledku									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	343	-	343	-	343
Kurzové rozdiely pri konverzii	-	-	-	1 879	-	-	1 879	(337)	1 542
Celkové ostatné súčasti zisk / (strata), po zdanení	-	-	-	1 879	343	-	2 222	(337)	1 885
Celkový komplexný zisk / (strata) za rok	-	-	-	1 879	343	(15 114)	(12 892)	(878)	(13 770)
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní									
Vplyv podnikových kombinácií	-	-	129	-	-	129	-	-	-
Transakcie s vlastníkami celkom	-	-	(129)	-	-	129	-	-	-
Stav k 31. decembru 2025	134	99 346	1 205	1 417	96	134 703	236 901	2 209	239 110

JTRE HOLDING LTD
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2025 (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 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 (straty) / zisku, po zdanení		-	-	-	2 086	481	-	2 567	170	(2 397)
Celková komplexná (strata) / zisk za rok		-	-	-	2 086	481	2 148	(419)	39	(380)
Transakcie s vlastníckmi, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní										
Navýšenie základného imania	28	3	-	-	-	-	-	3	-	3
Navýšenie emisného ážia	28	-	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 vlastníckmi 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

Pozri tiež Poznámku 28 - Vlastné imanie.

Poznámky uvedené na stranách 18 až 120 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2025

V tisícoch EUR	Poznámka	2025	2024
Prevádzkové činnosti			
Zisk za finančný rok		(15 655)	2 017
Úprava o:			
(Strata) / Zisk z finančných nástrojov	11	(2 762)	2 871
Strata z odpísaných pohľadávok	14	37	57
Strata / (zisk) z predaja investičného majetku	17	837	(58)
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia		(46)	(7 149)
Zisk z precenenia investičného majetku	3,17	(68 168)	(40 878)
Odpisy a amortizácia		2 997	2 951
Zisk z ukončenia nájmu	8	(184)	(25)
Straty zo zníženia hodnoty, netto	12	413	21 426
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	5	-	(22)
Nerealizovaná kurzová strata / (zisk), netto		12 888	(11 485)
Čistý úrokový náklad		40 300	49 697
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5	(213)	-
Dane z príjmov	15	17 202	24 385
Prevádzková (strata) / zisk pred zmenou pracovného kapitálu		(12 354)	43 787
Zmena v rezervách		160	(24)
Zmena zásob		1 177	183 869
Zmena obchodných a iných pohľadávok a preddavkov a iných aktív		(4 474)	2 198
Zmena obchodných a iných záväzkov a príjmov budúcich období a iných záväzkov		12 446	(93 836)
Peňažné toky (použitá vo) / vytvorené z prevádzkovej činnosti		(3 045)	135 994
Zaplatené dane z príjmu		(14 048)	(7 152)
Peňažné toky (použitá vo) / vytvorené z finančnej činnosti		(17 093)	128 842
Investičné činnosti			
Akvízie nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		(1 500)	(916)
Akvízie investičnej nehnuteľnosti		(95 578)	59 191
Nadobudnutie dcérskych spoločností, čistý peňažný výdaj	5	(9 565)	(26 243)
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		88	49
Výnosy z predaja investičných nehnuteľností		375	58
Výnosy z predaja majetku určeného na predaj		-	20 020
Kúpa finančných nástrojov		(2 225)	(2 061)
Výnosy z predaja finančných nástrojov		-	4 269
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, čistý peňažný príjem	5	9 104	-
Obmedzené hotovostné prostriedky	24	1 378	(2 064)
Pohľadávky z prenájmu peňažné príjmy	36	10 674	2 603
Peňažné výdaje plynúce z poskytovania pôžičiek		(12 382)	(111 562)
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek		50 666	83 379
Prijaté úroky		3 598	2 735
Peňažné toky použité v investičnej činnosti		(45 367)	(88 924)

JTRE HOLDING LTD
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2025 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2025	2024
Finančné činnosti			
Výnosy z pôžičiek	30	254 813	372 987
Splatenie pôžičiek	30	(213 789)	(291 253)
Hotovosť z vydaných dlhopisov	30	129 795	59 558
Splatenie dlhopisov	30	(41 699)	(145 392)
Lízingové splátky	30	(13 315)	(4 699)
Vyplatené dividendy		-	(3 100)
Kapitálové vklady		-	424
Navýšenie základného imania	28	-	3
Navýšenie emisného ážia	28	-	55 997
Zaplatené úroky	30	(58 491)	(94 503)
Peňažné toky vytvorené z / (použitú vo) finančnej činnosti		57 314	(49 978)
Čistý pokles peňazí a peňažných ekvivalentov		(5 146)	(10 060)
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		90 988	100 164
Účinok fluktuácie výmenného kurzu na hotovosť		(619)	884
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka		85 223	90 988

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Peniaze a peňažné ekvivalenty	24	88 702	92 142
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté do skupiny držanej na predaj	27	-	3 042
Kontokorent	30	(3 479)	(4 196)
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka*		85 223	90 988

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

Poznámky uvedené na stranách 18 až 120 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaná účtovná závierka bola overená a schválená predstavenstvom na vydanie dňa 07. augusta 2026.

nečitateľný podpis

Jarmila Jánošová

riaditeľka

Pečiatka s nasledovným textom:

JTRE HOLDING LTD.

Klimentos, 41-43 KLIMENTOS

TOWER, 1. poschodie,

byt/kancelária 12, 1061 Nikózia,

Cyprus

IČO: HE 217553

nečitateľný podpis

Július Žúbor

riaditeľ

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	64
7. Revenues from contracts with customers.....	64
8. Other operating income.....	66
9. Cost of trading properties sold.....	67
10. Property operating expenses	67
11. Gain/(loss) on financial instruments, net	67
12. Impairment losses, net	67
13. Personnel expenses	68
14. Other operating expenses	68
15. Income taxes	69
16. Property, plant and equipment	71
17. Investment property	73
18. Investments in joint ventures	76
19. Trade receivables	77
20. Loans and advances	78
21. Financial instruments	79
22. Deferred tax assets and liabilities.....	79
23. Inventories	82
24. Cash and cash equivalents and restricted cash	83
25. Prepayments and other assets.....	84
26. Other receivables	84
27. Disposal group held for sale	85
28. Equity.....	85
29. Issued debentures	87
30. Loans and borrowings.....	88
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.....	115
39. Subsequent events.....	117
40. Group entities.....	118

JTRE HOLDING LTD

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025

1. Informácie o spoločnosti

Krajina založenia

Spoločnosť JTRE HOLDING LTD (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

K 31. decembru 2025 a dňa 31. decembru 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%).

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 vlastnila všetky preferenčné akcie Spoločnosti triedy A spoločnosť JTRE INVESTMENT LTD, 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 2025 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, Londýn, Spojené kráľovstvo (od roku 2018), Berlín, Nemecko (od roku 2023) a aj Ostrovy Turks a Caicos (TCI) (of 2024)..

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 (IFRS-EU) 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).

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

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

Reálne hodnoty sú rozdelené 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 2025 vykázala čistú stratu vo výške 15 655 tisíc EUR a v tento dátum mala kladné vlastné imanie vo výške 239 110 tisíc EUR. Jej krátkodobé záväzky prevyšujú krátkodobé aktíva o 114 652 tisíc EUR a vykázané krátkodobé bankové úvery a pôžičky splatné v priebehu roku 2026 vo výške 446 792 tisíc EUR.

Vedenie spoločnosti vypracovalo finančné výkazy Skupiny na základe predpokladu pokračovania činnosti z nasledujúcich dôvodov:

- i. Skupina by mala generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja rozvinutých obchodných nehnuteľností (viď tiež Poznámku 7);
- ii. splatnosť súčasných bankových úverov a pôžičiek v sume 376 035 EUR boli k dátumu podpísania týchto konsolidovanej účtovnej závierky už predĺžené s novými splatnosťami v rokoch 2027–2029;
- iii. k 31. decembru 2025 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 186 256 tisíc EUR (2024: 61 038 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 prijatými Európskou úniou (IFRS-EU) 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 týka 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 prijatých Európskou úniou (IDRS-EU)**i. Štandardy a interpretácie účinné od 1. januára 2025**

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

- Zmeny a doplnenia IAS 21 – Vplyv zmien kurzov cudzích mien: Nedostatok zameniteľnosti. Zmena je účinná na ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2025 alebo neskôr. 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.

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 2025 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 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.

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

- 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

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 2025 účinné a ešte nie sú schválené EÚ.

- IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejnenia (vydané 9. mája 2024). Účinný na ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2027 alebo neskôr.
- Dodatky k IFRS 19, (vydané 21. augusta 2025). Účinný na ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2027 alebo neskôr.

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 nepreceňujú 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 69 účtovných jednotiek Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2025 (31. decembra 2024: 64 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky úplne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoju ročnú účtovnú závierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2025. 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) Cudzía 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 reálnej 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 výdajov 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 súčastiach komplexného výsledku.

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

Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

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

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

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 udiť 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 späťne získateľná suma majetku.

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

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 vymožiteľná suma určená pre jednotku generujúcu peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

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

Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa nevracia na pôvodnú hodnotu.

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 vymožiteľnej hodnoty. Strata zo zníženia hodnoty sa môže zúčtovať len v takom rozsahu, aby účtovná hodnota majetku neprekročila účtovnú hodnotu, ktorá by bola určená s ohľadom na odpisy a amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty. V prípade goodwillu nemožno stratu zo zníženia hodnoty dodatočne 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 reálnu 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 reálnej 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 prenájatého 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 obdobím, 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 vymožiteľným 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.

vi. Príjmy zo športových klubov

Príjmy sa vykazujú v súlade s IFRS 15 vo výške protihodnoty, ktorú Skupina očakáva, že získa za poskytnuté služby. Príjmy z vstupného sa vykazujú v čase konania športového podujatia. Príjmy z predaja sezónnych permanentiek sa pri prijatí platby vykazujú ako odložené príjmy a v priebehu sezóny sa vykazujú ako príjmy. Príjmy zo sponzorských zmlúv sa vykazujú priebežne počas obdobia, v ktorom sa poskytujú reklamné a marketingové služby.

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

Produkty a služby	Povaha, načasovanie splnenia povinnosti a významné platobné podmienky
<i>Nehnutelnosti 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 štvrťročne.
<i>Hotelové služby</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb. Výnosy sa znižujú o zľavy a zrážky.
<i>Príjmy zo športových klubov</i>	Skupina vykazuje výnosy pri poskytovaní služieb.

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 reálnej 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 späťne odkúpiteľný, alebo ak má Spoločnosť možnosť jeho odkupu, 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

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

ii. Úvery, 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 z obchodného styku / záväzky z obchodného styku a pre ostatné finančné aktíva / ostatné finančné 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 2024. 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 Európskou úniou (IFRS-EU) 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 reálnu hodnotu nemožno spoľahlivo určiť, ale u ktorých spoločnosť očakáva, že reálna hodnota nehnuteľnosti bude spoľahlivo určiteľná po dokončení stavby, sa oceňujú v obstarávacej cene, kým sa reálna 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 2025, z celkového investičného majetku vo výške 846 697 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 498 579 tis. EUR a 348 118 tis. EUR ocenil manažment.

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.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 viedlo precenenie investičných nehnuteľností k zisku z precenenia vo výške 72 966 tis. EUR a k strate z precenenia vo výške 4 798 tis. EUR. Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 viedol predaj investičných nehnuteľností k strate z predaja vo výške 837 tisíc EUR.

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 tisíc EUR.

Za rok končiaci 31. decembra 2025 najvýznamnejší zisk z precenenia vo výške 34 000 tisíc EUR vyplýva z precenenia pozemkov v Bratislave a potom 17 353 tisíc EUR z precenenia kancelárskej budovy vo výstavbe v Londýne, UK. Najvýznamnejšia strata z precenenia vo výške 2 630 tisíc EUR vyplýva z projektu vo výstavbe v Bratislave.

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.

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 reálnej 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 2025 a 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.

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
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

 Meranie reálnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní reálnou hodnotou k **31. decembru 2025** 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>	132 900	358 680	23 599	107 151	121 051	93 094	7 661	2 561	846 697
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 %)	6,13%		5,30%	5,75%	5,00%	3,75%			
Vážený priemerný nájom za m² za mesiac (v EUR)	19,38 - 22,42	-	-	62,10	-	-	-	-	
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (v rokoch)	21,77		-	62,10	-	-			
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	7,75 - 8,99	-	-	7,50	-	-	-	-	
Hrubá hodnota stavby - dokončená a obsadená	-	-	47 870	-	465 494	214 087	-	-	
Náklady na budúci vývoj			-		22 738	12 642			
Finančné náklady	-	-	15 520	-	204 745	69 052	-	-	
Rôzne ostatné náklady	-	-	733	-	21 181	2 846	-	-	
Nerealizovaná časť zisku developera	-	-	4 787	-	55 131	22 159	-	-	
Diskontovaná súčasná hodnota									
Iné podstatné informácie:									
Celková rozloha pozemku v m2	-	1 350 633	-	-	-	-	-	-	
Celková prenajímateľná plocha v m2	31 252	-	10 771	8 865	21 376	20 913	-	-	

* pozri Poznámku 2 – Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady, (n) Investičné nehnuteľnosti

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
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 2025:									
Reálna hodnota	132 900	358 680	23 599	107 151	121 051	93 094	7 661	2 561	846 697
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 5% na m2	-	17 934	-	-	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 5% na m2	-	17 934	-	-	-	-	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	6 663	-	2 394	5 840	23 306	10 704	-	-	
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	6 663	-	2 394	5 648	23 306	10 704	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 0,5%	10 070	-	4 127	9 095	42 375	25 175	-	-	
Zmena reálnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 0,5%	11 866	-	4 987	11 038	51 790	32 916	-	-	

JTRE HOLDING LTD

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Meranie reálnej 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 tisícoch EUR	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 m² 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 – Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady, (n) Investičné nehnuteľnosti

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
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 reálnej 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	-	-	

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 vykázany 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 synergií 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 reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj, ktorakol'vek je vyššia.

K 31. decembru 2025 sa položka Goodwill a ostatný nehmotný majetok skladá z goodwillu vo čistej výške 1 966 tis. EUR (2024: 1 999 tisíc EUR). Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 bolo vo výkaze ziskov a strát vykázané zníženie hodnoty goodwillu vo výške 1 171 tis. EUR (2024: 2 867 tisíc 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 2025 boli vykázané straty zo zníženia hodnoty pozemkov vo výške 1 877 tisíc EUR a ostatných nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 128 tisíc 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 2025 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 270 tis. EUR a bola založená na metóde úžitkovej hodnoty: konečná hodnota - vzorce perpetuity - miera rastu výnosov: 2% a ziskovosť vo výške 25,03% marža EBITDA (historicky); diskontná sadzba (WACC) = 9,25%.

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 tisíc 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%.

iii. Zásoby

Skupina ku každému dátumu vykazovania posudzuje zásoby, vrátane nehnuteľností určených na predaj vo výstavbe, z hľadiska zníženia hodnoty. Zásoby sa uvádzajú v nižšej hodnote z ceny a čistej realizovateľnej hodnoty. Stanovenie NRV si vyžaduje značné odborné posúdenie a odhady zo strany vedenia, vrátane očakávaných predajných cien, odhadovaných nákladov na dokončenie výstavby, nákladov na predaj a marketing, dopytu na trhu a očakávaného časového harmonogramu predaja. Tieto odhady vychádzajú z najnovších informácií o trhu, ktoré boli k dispozícii k dátumu vykazovania.

Vedenie tieto predpoklady priebežne prehodnocuje a odhady aktualizuje, keď sa objavia nové informácie.

K 31. decembru 2025 bola vo výsledku hospodárenia vykázaná strata zo zníženia hodnoty zásob vo výške 836 tisíc EUR (2024: strata zo zníženia hodnoty vo výške 17 095 tisíc EUR).

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 2025, neboli vykonané žiadne úpravy reálnej hodnoty.

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

(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
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmentové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
Aktíva										
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	4	901	583	1 457	10	770	56	3 781	-	3 781
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	15	1 459	357	100	41 638	1 707	6 416	51 692	-	51 692
Investičný majetok	16 242	401 133	415 423	5 165	7 661	-	1 073	846 697	-	846 697
Pôžičky a zálohové platby	20 146	83 975	2 770	1 499	3 769	488	643 327	755 974	(706 743)	49 231
Finančné nástroje	-	8 500	-	-	-	-	6	8 506	-	8 506
Zásoby	47 793	172 547	32	26	32 862	160	84	253 504	-	253 504
Pohľadávky z obchodného styku	1 545	9 355	345	81	313	286	22 646	34 571	(14 929)	19 642
Ostatné pohľadávky	321	394	2	2	174	166	1 671	2 730	(1 581)	1 149
Preddavky a ostatné aktíva	1 440	6 034	1 663	5	296	146	2 707	12 291	(191)	12 100
Daňová pohľadávka bežného obdobia	1 519	57	-	-	-	-	179	1 755	-	1 755
Odložené daňové pohľadávky	194	10	-	-	304	-	2 484	2 992	-	2 992
Peniaze a peňažné ekvivalenty	6 459	26 713	3 239	277	5 458	716	45 840	88 702	-	88 702
Obmedzené hotovostné prostriedky	-	-	-	-	124	-	3 921	4 045	-	4 045
Segmentový majetok celkom	95 678	711 078	424 414	8 612	92 609	4 439	730 410	2 067 240	(723 444)	1 343 796

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegment ové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
Záväzky										
Vydané dlhové cenné papiere	-	164 234	-	-	11 916	-	117 542	293 692	-	293 692
Úvery a pôžičky	137 295	511 233	214 660	169	52 797	9 073	413 152	1 338 379	(710 540)	627 839
Záväzky z obchodného styku	4 136	38 383	3 778	10	792	1 112	13 421	61 632	(15 000)	46 632
Rezervy	-	60	-	-	-	180	-	240	-	240
Ostatné záväzky	4	2 242	19 606	-	8	573	8 795	31 228	(1 580)	29 648
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	3 595	28 018	2 035	38	4 528	1 135	3 468	42 817	(111)	42 706
Odložená daňová povinnosť	347	14 447	48 274	112	-	-	532	63 712	-	63 712
Splatná daň z príjmov	2	14	9	2	101	6	83	217	-	217
Segmentové záväzky celkom	145 379	758 631	288 362	331	70 142	12 079	556 993	1 831 917	(727 231)	1 104 686

K 31. decembru 2025 predstavuje čistý rozdiel vyplývajúci z eliminácií medzi segmentmi elimináciu rozdielu nerealizovaných strát z predaja majetku v rámci Skupiny.

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)		Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegme ntové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
Aktíva											
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	5	903	616	1 680	14	782	56	4 056	-		4 056
Nehnuteľnosti, 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
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Byty		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegment ové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
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
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2025
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmen tové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
	Byty	Maloobchod	Maloobchod)							
Výnosy z prenájmu	13	10 702	543	180	680	-	977	13 095	(371)	12 724
- externé	13	10 377	537	180	640	-	977	12 724	-	12 724
- medzi segmentmi	-	325	6	-	40	-	-	371	(371)	-
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	79 181	2 113	-	-	12 564	5 480	32 236	131 574	(9 950)	121 624
- externé	79 181	2 095	-	-	12 564	4 827	22 957	121 624	-	121 624
- medzi segmentmi	-	18	-	-	-	653	9 279	9 950	(9 950)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	682	238	209	18	117	3 038	2 411	6 713	(2 624)	4 089
- externé	682	238	209	18	117	750	2 075	4 089	-	4 089
- medzi segmentmi	-	-	-	-	-	2 288	336	2 624	(2 624)	-
Zisk z precenenia / úbytku investičného majetku, v čistom	4 768	14 763	47 581	219	-	-	-	67 331	-	67 331
Kurzový zisk / (strata) z prevádzkových činností, netto	(658)	(1 022)	-	-	(134)	(9)	(96)	(1 919)	1 741	(178)
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia, netto	-	-	-	-	-	-	46	46	-	46
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	(72 878)	-	-	-	-	-	-	(72 878)	-	(72 878)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(1 713)	(1 005)	(4 481)	(10)	(1 697)	(600)	(5 768)	(15 274)	535	(14 739)
Odpisy a amortizácia	6	23	163	229	466	300	1 810	2 997	-	2 997

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2025 (pokračovanie)
V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmen- tové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
Osobné náklady (Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto	(2)	(51)	(2)	-	(3 657)	(753)	(19 929)	(24 394)	-	(24 394)
	(850)	(278)	(1 173)	(11)	-	(33)	264	(1 525)	1 112	(413)
Ostatné prevádzkové náklady	(6 068)	(13 790)	(2 107)	(350)	(6 021)	(9 241)	(13 016)	(50 593)	(12 411)	(38 182)
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	-	(33)	-	-	(20)	-	(5)	(58)	-	(58)
Výnosové úroky	500	1 674	107	27	100	-	26 695	29 103	(25 848)	3 255
Úrokové náklady	(8 606)	(17 958)	(12 544)	(8)	(3 581)	(379)	(26 551)	(69 627)	25 843	(43 784)
Zisk z finančných nástrojov	-	-	2 762	-	-	-	-	2 762	-	2 762
Kurzový zisk / (strata) z finančných činností, v čistom	(5 723)	(6 611)	-	-	(1 922)	-	1 382	(12 874)	-	(12 874)
Zisk z predaja dcérskych spoločností a spoločných podnikov	-	-	-	-	213	-	-	213	-	213
Dane z príjmov	(1 566)	(2 656)	(12 798)	18	(234)	(30)	64	(17 202)	-	(17 202)
Výsledok segmentu	(12 926)	(13 381)	(17 934)	(146)	(4 058)	(2 827)	(3 100)	(18 504)	2 849	(15 655)

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2024
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemysel	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegmen- tové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
	Byty	Maloobchod	Maloobchod)							
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
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát 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	Medzisegmen- tové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
	Byty	Maloobchod								
Osobné náklady (Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto	(2)	(51)	-	-	(4 570)	(218)	(21 611)	(26 452)	-	(26 452)
	(17 240)	(45)	(4)	(4)	-	(2 87 2)	2 361	(17 804)	(3 622)	(21 426)
Ostatné prevádzkové náklady	(8 412)	(10 359)	(1 633)	(93)	(6 235)	(3 45 6)	(11 340)	(41 528)	9 642	(31 886)
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	-	-	-	-	(8)	-	(57)	(65)	-	(65)
Výnosové úroky	2 608	5 148	211	29	71	-	24 663	32 730	(27 294)	5 436
Úrokové náklady (Strata) / zisk z finančných nástrojov	(17 212)	(14 351)	(10 825)	(8)	(3 916)	(88)	(36 180)	(82 580)	27 241	(55 339)
Kurzový zisk z finančných činností, netto	-	217	-	-	-	-	(3 088)	(2 871)	-	(2 871)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	1 703	526	-	-	861	-	8462	11 552	-	11 552
Dane z príjmov	-	-	-	-	-	22	-	22	-	22
	(12 977)	(7 137)	(3 184)	193	2	(31)	(1 251)	(24 385)	-	(24 385)
Výsledok segmentu	17 878	8 581	(874)	(243)	(2 317)	(4 63 3)	(11 858)	6 534	(4 517)	2 017

JTRE HOLDING LTD

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2025**

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

V tisícoch EUR

	Slovensko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Ostatné	Segmenty celkovo	Medzisegmen- tové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3 518	4	10	249	3 781	-	3 781
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	30 934	1 345	5	19 408	51 692	-	51 692
Investičný majetok	517 750	228 202	93 094	7 651	846 697	-	846 697
Celkom	552 202	229 551	93 109	27 308	902 170	-	902 170

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

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Spojené štáty	Česká republika	Ostatné	Celkom
Výnosy z prenájmu	7 958	4 773	-	2	-	-	12 733
Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi	54 499	59 420	897	889	627	3 721	120 053
Ostatné prevádzkové výnosy	3 225	468	22	-	9	283	4 007
Celkom	65 682	64 661	919	891	636	4 004	136 793

Geografická oblasť "Ostatné" zahŕňa príjmy predovšetkým z Rakúska vo výške 245 tisíc EUR. V roku 2025 nemá Skupina žiadne výnosy z pokračujúcich transakcií s jediným externým zákazníkom, ktoré by predstavovali 10 % alebo viac výnosov Skupiny.

JTRE HOLDING LTD

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)

4.6 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

	Slovensko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Ostatné	Segmenty celkovo	Medzisegmen- tové eliminácie	JTRE HOLDING LTD
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3 757	5	12	282	4 056	-	4 056
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	30 418	83	1	20 990	51 492	-	51 492
Investičný majetok	439 186	161 891	49 087	8 654	658 818	-	658 818
Celkom	473 361	161 979	49 100	29 926	714 366	-	714 366

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

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Spojené kráľovstvo	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.

5. Akvizície, predaje a zrušenie dcérskych spoločností

Akvizície v 2025

V tisícoch EUR

	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný výdaj	Podiel Skupiny po akvizícii
FZTH s. r. o.	30. júna 2025	5	(5)	100%
Sklad 7, s. r. o.*	25. júla 2025	10 416	(10 416)	100%
nbc pasienky s. r. o. (predtým Verdan, s.r.o.)	15. decembra 2025	-	-	100%
Celkom		10 421	(10 421)	

* nadobudnutie skupiny aktív

Vplyv podnikových kombinácií v roku 2025

Podnikové kombinácie mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

V tisícoch EUR

	Poznámka	Ostatné
Peniaze a peňažné ekvivalenty		8
Úvery a pôžičky	30	(1 172)
Záväzky z obchodného styku		(2)
Čistý identifikovateľný majetok / (záväzky)		(1 166)
Goodwill/(zisk z výhodnej kúpy) pri akvizícii		1 171
Náklady na akvizíciu		5
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		(5)
Získané peniaze		7
Čistý peňažný odliv		2
Strata od akvizície		(1 173)
Výnosy od akvizície		-

Ak by Skupina obstarala vyššie uvedené spoločnosti k 1. januáru 2025, zisk Skupiny by bol 15 619 tisíc EUR a príjmy Skupiny by boli 135 314 tisíc EUR.

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

Vplyv akvizícií skupiny aktív v roku 2025

Akvizície skupiny aktív mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tisícoch EUR</i>	<i>Poznámka</i>	Sklad 7, s. r. o.
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	16	101
Investičný majetok	17	22 058
Preddavky a ostatné aktíva		7
Ostatné pohľadávky		9
Pohľadávky z obchodného styku		55
Pôžičky a zálohové platby		116
Peniaze a peňažné ekvivalenty		849
Úvery a pôžičky	30	(12 066)
Záväzky z obchodného styku		(23)
Ostatné záväzky		(1)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky		(33)
Odložená daňová povinnosť	22	(656)
Čistý identifikovateľný majetok / (záväzky)		10 416
Náklady na akvizíciu		10 416
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti		(10 416)
Získané peniaze		849
Čistý peňažný odliv		(9 567)

Úbytky v roku 2025

<i>V tisícoch EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	Zisk pri predaji
Interhouse Košice, a.s.	30. júna 2025	11 312	(11 312)	213

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

Vplyv predaja v roku 2025

K 31. decembru 2024 bola spoločnosť Interhouse Košice, a.s. vykázaná v rámci skupiny aktív určených na predaj a aktív držaných na predaj; pozri tiež Poznámku 27.

V tisícoch EUR

Interhouse
Košice, a.s.

Investičný majetok	(17 962)
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	(8 172)
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	(11)
Pohľadávky z obchodného styku	(479)
Ostatné pohľadávky	(24)
Preddavky a ostatné aktíva	(73)
Peniaze a peňažné ekvivalenty	(2 208)
Zásoby	(95)
Daňová pohľadávka bežného obdobia	(12)
Úvery a pôžičky	16 218
Rezervy	103
Závazky z obchodného styku	679
Ostatné záväzky	382
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	499
Odložená daňová povinnosť	56
Čistý identifikovateľný majetok	(11 099)
 Predajná cena	 11 312
Zisk pri predaji	213
 Prijatá odmena, uhradená v hotovosti	 11 312
Použitá hotovosť	(2 208)
Čistý peňažný príjem	9 104

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.*	25. 4. 2024	8 713	-	100%
Skupina HC SLOVAN ³	9. 9. 2024	1 200	(250)	100%
BC SLOVAN Bratislava ženy s. r. o. (predtým Inter Bratislava s. r. o.)	16. 9. 2024	-	-	100%
VK SLOVAN Bratislava s. r. o. (predtým 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)	

* nadobudnutie skupiny aktív

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.

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

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
Nehnutelnosti, 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 odliv		(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.

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

Vplyv akvizícií skupiny aktív v roku 2024

V tisícoch EUR	Poznámka	Skupina PROVO ²	Sterin, s.r.o.	Nové Pasienky, a. s.	Celkom
Nehnutelnosti, 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)
Preddávky 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. mája 2024
SONS AND CO LONDON LIMITED	29. októbra 2024

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****6. Výnosy z prenájmu**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2025	2024
Nájom z investičných nehnuteľností	17	11 505	10 365
Nájom z ostatných nehnuteľností		1 219	550
Celkom		12 724	10 915

Za rok končiaci 31. decembra 2025 je najvýznamnejšia suma z nájomného z investičných nehnuteľností vo výške 4 763 tisíc EUR, ktorá pochádza z prenájmu kancelárskej budovy TRIPTYCH OFFICES LTD nachádzajúcej sa v Londýne, Spojené kráľovstvo a vo výške 4,334 tisíc EUR, ktorá pochádza z prenájmu kancelárskej budovy Pribinova 40 nachádzajúcej sa v Bratislave, Slovenskej republike.

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.

7. Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	79 194	293 485
Výnosy z hotelov	12 564	14 167
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	12 067	11 270
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	10 802	3 980
Príjmy zo športových klubov	4 606	1 740
Iné príjmy	2 391	400
Celkom	121 624	325 042

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
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 2025**

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegm entové eliminácie	Celkom
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	79 181	-	-	-	1	12	79 194	-	79 194
Príjmy zo športových klubov	-	-	-	-	5 259	-	5 259	(653)	4 606
Výnosy z hotelov	-	-	-	12 564	-	-	12 564	-	12 564
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	-	23	-	-	-	12 730	12 753	(686)	12 067
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	-	17	-	-	-	19 396	19 413	(8 611)	10 802
Iné príjmy	-	2 073	-	-	220	98	2 391	-	2 391
Celkom	79 181	2 113	-	12 564	5 480	32 236	131 574	(9 950)	121 624

Za rok končiaci sa **31. decembra 2024**

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Hotely, maloobchod a cestovný ruch	Šport	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzisegm entové 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

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****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	2025	2024
Pohľadávky, ktoré sú zahrnuté v pohľadávkach z obchodného styku	19	14 622	9 051
Zmluvné aktíva	26	319	781
Závázky zo zmlúv – byty	33	(28 484)	(21 276)
Závázky zo zmlúv – ostatné	33	(3 598)	(2 064)
Celkom		(17 141)	(13 508)

K 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 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 2025 boli výnosy vo výške 5 255 tis. EUR vykázané vo výsledku hospodárenia, ktorý bol zahrnutý v zmluvných záväzkoch na začiatku obdobia (2024: 112 869 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>	2026	2027	2028	2029	Neskôr ako 2029
Nehnutelnosti na obchodovanie	14 939	109 610	17 785	-	-
Služby developera	-	-	-	-	-
	14 939	109 610	17 785	-	-

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

Neposkytujú sa žiadne informácie o zostávajúcich povinnostiach k 31. decembru 2025, ktoré majú pôvodne očakávané trvanie jeden rok alebo menej, tak ako to umožňuje IFRS 15.

8. Ostatné prevádzkové výnosy

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
Príjmy zo sponzoringu - športové kluby	530	-
Pokuty	255	338
	184	25
Prijaté vládne dotácie	151	72
Odškodnenie od poisťovní	13	451
Ostatné výnosy	2 956	2 483
Celkom	4 089	3 369

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****9. Náklady na predaj majetku na obchodovanie**

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	(72 878)	(222 523)
Celkom	(72 878)	(222 523)

Za rok končiaci 31. decembra 2025 a 31. decembra 2024 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>	2025	2024
Náklady spojené s prípravou projektov a stavebnými prácami	(6 385)	(4 445)
Opravy a náklady na údržbu	(4 954)	(5 042)
Energie	(1 671)	(2 328)
Náklady na poistenie	(645)	(586)
Administratívne náklady súvisiace s nehnuteľnosťami	(622)	(2 887)
Ostatné	(462)	(217)
Celkom	(14 739)	(15 505)

11. Zisk / (strata) z finančných nástrojov, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
Zisk z ostatných finančných nástrojov	2 762	2 794
Strata z menových derivátov	-	(5 882)
Zisk z úrokových derivátov	-	217
	2 762	(2 871)

Za rok končiaci 31. decembra 2025 sa zisk z ostatných finančných nástrojov vo výške 2 762 tisíc EUR týka precenenia dlhodobého finančného záväzku v dôsledku revízie odhadovaných zmluvných peňažných tokov. Účtovná hodnota finančného záväzku bola upravená v súlade s IFRS 9 s použitím pôvodnej efektívnej úrokovej sadzby a výsledný zisk bol vykázaný vo výsledku hospodárenia.

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.

12. Straty zo zníženia hodnoty, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2025	2024
Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo zníženia hodnoty) pôžičiek a preddavkov, netto	20	1 384	(1 258)
Zrušenie straty zo zníženia hodnoty nehnuteľností, zariadenia a vybavenia	16	278	-
Straty zo zníženia hodnoty zásob	23	(836)	(17 095)
Straty zo zníženia hodnoty goodwillu	3	(1 171)	(2 867)
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a iných aktív, netto		(68)	(206)
Celkom		(413)	(21 426)

13. Osobné náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
Platy a mzdy	(18 259)	(20 237)
Povinné príspevky na sociálne zabezpečenie	(5 430)	(5 600)
Ostatné sociálne výdavky	(692)	(603)
Odmena riaditeľa	(13)	(12)
Celkom	(24 394)	(26 452)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 je priemerný počet zamestnancov 542 (2024: 549), z ktorých riadiaci pracovníci tvoria 57 (2024: 69).

14. Ostatné prevádzkové výdavky

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2025	2024
Provízie, sprostredkovateľské a iné poradenské poplatky		(9 989)	(8 722)
Náklady športových klubov		(5 930)	(2 277)
Výdavky na reklamu		(3 815)	(3 714)
Spotreba materiálu		(3 024)	(2 738)
Náklady na lízing	36	(2 141)	(1 078)
Náklady na audit, daň a účtovné služby		(2 033)	(1 755)
Náklady na predaný tovar a stavebné zmluvy		(1 325)	(1 150)
Výdavky na hotelové služby		(1 254)	(964)
Outsourcing, právne a správne poplatky		(1 250)	(1 184)
Ostatné dane a poplatky		(876)	(2 845)
Cestovné výdavky		(660)	(984)
Pokuty		(625)	(391)
Bezpečnostné služby		(357)	(255)
Náklady na IT		(343)	(355)
Školenie, kurzy a konferencie		(120)	(151)
Náklady na komunikáciu		(117)	(105)
Dary		(109)	(192)
Opravy a údržba automobilov		(79)	(108)
Strata z odpísaných pohľadávok		(37)	(57)
Ostatné prevádzkové náklady		(4 156)	(2 926)
Celkom		(38 240)	(31 951)

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 2025. Spoločnosť KPMG Limited je poverená Spoločnosťou vykonaním auditu konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti ku dňu a za rok končiaci sa 31. decembra 2025. Náklady na tieto služby sú vo výške 840 tis. EUR (2024: 712 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 nie sú žiadne náklady spojené s inými službami (2024: 22 tisíc EUR).

14. Ostatné prevádzkové náklady (pokračovanie)

Podrobnosti o audítorských poplatkoch za rok končiaci 31. decembra 2025 a 31. decembra 2024:

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
KPMG Limited	(565)	(429)
AZETS AUDIT SERVICES LIMITED	(169)	(182)
KPMG Slovensko spol. s r. o.	(46)	(57)
LUCA PARTNER, s.r.o.	(16)	(17)
Ostatné	(44)	(27)
Celkom	(840)	(712)

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

15. Dane z príjmu

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
Krátkodobé daňové náklady		
Bežný rok	(1 149)	(13 544)
Úpravy predchádzajúcich rokov	(153)	(593)
Zrážková daň z úrokov	(131)	(353)
	(1 433)	(14 490)
Odložené daňové náklady		
Vznik dočasných rozdielov	(15 248)	(9 904)
Zmena v daňovej sadzbe	(521)	9
Celková výdavok na daň z príjmu	(17 202)	(24 385)

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 15% od roku 2025 (2024: 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%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Holandsku je 25% (resp. 19% zo zdaniteľného príjmu do 200 tis. EUR). Sadzba dane z príjmu právnických osôb vo Veľkej Británii je 20%. 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 vyčíslit' 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 2025 a 31. decembra 2024

<i>V tisícoch EUR</i>	2025			2024		
	Pred zdanením	Daňová (náklad) úľava	Bez dane	Pred zdanením	Daňová (náklad) úľava	Bez dane
Zabezpečenie peňažných tokov	343	-	343	(481)	-	(481)
Kurzové rozdiely pri konverzii	1 542	-	1 542	(1 916)	-	(1 916)
Ostatné súčasti komplexného výsledku	1 885	-	1 885	(2 397)	-	(2 397)

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****15. Dane z príjmu (pokračovanie)***Zosúladenie efektívnej sadzby dane*

<i>V tisícoch EUR</i>	2025		2024	
	%		%	
(Strata) / zisk pred zdanením		1 547		26 402
Teoretická daň s použitím domácej daňovej sadzby Spoločnosti	12,50%	193	12,50%	3 300
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	(64,38%)	(996)	9,88%	1 871
Neodpočítateľné výdavky	581,19%	8 991	25,79%	5 802
Nezdaniteľný príjem	(128,96%)	(1 995)	(13,28%)	(2 988)
Daň zrazená z úrokov	8,47%	131	1,57%	353
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát	(61,41%)	(950)	(3,33%)	(749)
Straty bežného roka, pre ktoré nebola vykázaná žiadna odložená daňová pohľadávka	968,97%	14 990	43,83%	9 862
Exspirácia daňových strát, za ktoré bola vykázaná odložená daňová pohľadávka	25,27%	391	-	-
Úpravy z dôvodu daňovej licencie	4,07%	63	(1,27%)	(286)
Vplyv rozdielného % použitého na odloženú daň a lokálneho %	215,90%	3 340	0,55%	754
Úprava bežného roka pre odloženú daňovú pohľadávku /záväzok vykázanú v predchádzajúcom období	(61,09%)	(945)	(5,29%)	(1 190)
Daňové straty z predchádzajúcich období, pre ktoré bola v predchádzajúcich obdobiach vykázaná daňová pohľadávka a v bežnom období bola zrušená	31,74%	491	1,57%	354
Zmena dočasných rozdielov, pre ktoré nebola zaúčtovaná žiadna odložená daňová pohľadávka	(464,12%)	(7 180)	10,86%	6 718
Úpravy predchádzajúceho roku	9,89%	153	2,64%	593
Banková daň	0,26%	4	-	-
Zmena v daňovej sadzbe	33,68%	521	(0,04%)	(9)
Celkom	1111,98%	17 202	85,98%	24 385

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

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 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
Stav k 1. januáru 2025		37 970	6 199	16 443	4 923	65 535
Účinky pohybov devízových kurzov		(30)	(8)	(2 463)	-	(2 501)
Nadobudnutie skupiny aktív	5	101	-	-	-	101
Prírastky		638	899	897	-	2 434
Úbytky		(3 945)	(409)	-	-	(4 354)
Úprava nájomných zmlúv	36	4 958	-	-	-	4 958
Prevody		(220)	220	4 525	(4 525)	-
Prevody do investičných nehnuteľností	17	(278)	-	-	-	(278)
Stav k 31. decembru 2025		39 194	6 901	19 402	398	65 895
Odpisy						
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)
Stav k 1. januáru 2025		(10 724)	(3 304)	-	(15)	(14 043)
Účinky pohybov devízových kurzov		6	4	-	-	10
Odpisy		(2 036)	(1 023)	-	(5)	(3 064)
Zrušenie straty zo zníženia hodnoty	12	278	-	-	-	278
Úbytky		2 248	368	-	-	2 616
Stav k 31. decembru 2025		(10 228)	(3 955)	-	(20)	(14 203)
Účtovné hodnoty						
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
Stav k 1. januáru 2025		27 246	2 895	16 443	4 908	51 492
Stav k 31. decembru 2025		28 966	2 946	19 402	378	51 692

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 2025 sú akumulované zníženia hodnoty nehnuteľností, zariadení a vybavenia vo výške 2 005 tis. EUR (2024: 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 2025 predstavuje celková hodnota poistenej sumy nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 32 789 tis. EUR (2024: 32 789 tisíc EUR).

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
17. Investičný majetok

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	SK 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 2025		106 450	316 906	13 104	47 319	114 572	49 087	8 663	2 717	658 818
Účinky pohybov devízových kurzov		-	-	-	(3 731)	(5 670)	-	(1 002)	-	(10 403)
Prírastky		4 053	1 088	12 438	58 524	-	25 571	-	-	101 674
Nadobudnutie skupiny aktív		22 058	-	-	-	-	-	-	-	22 058
Likvidácia duševného vlastníctva		-	(1 054)	-	-	-	-	-	(156)	(1 210)
Prevody z nehnuteľností, zariadení a vybavenia	16	-	278	-	-	-	-	-	-	278
Náklady na pôžičky		-	-	687	1 586	-	5 041	-	-	7 314
		339	41 462	(2 630)	17 353	(1 751)	13 395	-	-	68 168
Stav k 31. decembru 2025		132 900	358 680	23 599	121 051	107 151	93 094	7 661	2 561	846 697

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
17. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)
V tisícoch EUR

V tisícoch EUR									
	SK Pozemky Bratislava	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

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 2025 a 31. decembra 2024 sú pre nehnuteľnosti v kategóriách SK vo výstavbe a UK Vo výstavbe Londýn 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 2025 sa úrokové sadzby z úverov pohybovali od 6,46% do 6,96% (2024: od 5,37% do 7,34%).

Skupina má zmluvné záväzky na rozvoj investičných nehnuteľností. Informácie o zmluvných kapitálových prísluchoch a tiež o záložných právach sú uvedené v poznámke 35 – Záložné práva, cenné papiere a finančné prísluby 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 2025	31. decembra 2024
Úvery a pôžičky Skupiny		425 750	341 035
Úvery a pôžičky tretích strán		2 550	2 550
Záväzky Skupiny z obchodného styku		33 621	33 621
Celkom	35	461 921	377 206

Poistenie

Skupina poistila investičné nehnuteľnosti proti prírodným katastrofám a má stavebné poistenie. K 31. decembru 2025 predstavuje celková hodnota poistenej sumy investičných nehnuteľností vo výške 214 135 tis. EUR (2024: 175 697 tisíc EUR).

Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2025	2024
Príjmy z prenájmu investičných nehnuteľností	6	11 505	10 365
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka priniesli výnosy z prenájmu		(1 165)	(2 508)
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka nepriniesli výnosy z prenájmu		(548)	(288)
Úpravy reálnej hodnoty	3	68 168	40 878
(Strata) / zisk z predaja investičného majetku		(837)	58
Celkom		77 123	48 505

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****18. Investície do spoločných podnikov**

Skupina má nasledujúce investície v spoločných podnikoch

V tisícoch EUR	Krajina	Podiel Skupiny		Účtovná hodnota	
		31. december		31. december	
		2025	2024	2025	2024
Spoločné podniky					
WOAL s. r. o.	Slovenská republika	50%	50%	-	-

K 31. decembru 2025 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 2025 a 31. decembra 2024 je podiel Skupiny na stratách z vyššie uvedených spoločných podnikov, vykázaných vo výkaze ziskov a strát, vo výške 0 tisíc EUR.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 predstavuje neuznaná strata zo spoločných podnikov sumu 1 232 tis. EUR (2024: 1 124 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 2025

V tisícoch EUR	WOAL s.r.o.
Dlhodobý majetok	24 990
Obežný majetok	400
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach	51
Dlhodobé záväzky	37 314
Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	30 410
Krátkodobé záväzky	323
Čisté aktíva (100%)	(12 247)
Podiel Skupiny na čistých aktívach	(6 123)
Nereportované straty	6 123
Účtovná hodnota podielu v spoločných podnikoch	-
Úrokové náklady	(1 583)
Dane z príjmov	852
Ostatné	(1 733)
Strata a celkový komplexný zisk (100%)	(2 464)
Podiel Skupiny na strate a celkovom komplexnom výsledku	(1 232)
Nereportované straty	1 232
Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku hospodárenia, berúc do úvahy nereportované straty	-

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****18. Investície do spoločných podnikov (pokračovanie)****31. decembra 2024***V tisícoch EUR***WOAL s.r.o.**

Dlhodobý majetok	24 990
Obežný majetok	251
Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach	109
Dlhodobé záväzky	20 370
Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	20 370
Krátkodobé záväzky	14 652
Krátkodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv	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
Podiel Skupiny na strate a komplexnom výsledku hospodárenia, berúc do úvahy nereportované straty	-

19. Pohľadávky z obchodného styku*V tisícoch EUR***Poznámka****31. decembra 2025****31. decembra 2024**

Pohľadávky z obchodného styku	7	14 086	8 816
Príjmy z prenájmu budúcich období		4 589	5 594
Príjmy budúcich období – iné		431	2 093
Pohľadávky z operatívnych lízingov	7	869	657
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	7	(333)	(422)
Celkom		19 642	16 738
<i>Bežné</i>		19 456	16 212
<i>Dlhodobé</i>		186	526
Celkom		19 642	16 738

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 príslužby a nepredvídané skutočnosti

19. Pohľadávky z obchodného styku (pokračovanie)*Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku*

<i>V tisícoch EUR</i>	2025	2024
Stav k 1. januáru	422	493
Navýšenie	73	75
Prevod na skupinu držanú na predaj	-	(4)
Uvoľnenie	(4)	(136)
Použitie	(158)	(6)
Stav k 31. decembru	333	422

20. Pôžičky a zálohové platby

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Úvery a zálohové platby poskytnuté tretím stranám		66 886	106 615
Pôžičky a preddavky poskytnuté spriaznenej strane		4 605	3 857
Pohľadávky z finančných lízingov	36	17 634	12 181
Zníženie hodnoty pôžičiek a zálohových platieb tretím stranám - fáza 3		(39 894)	(39 831)
Celkom		49 231	82 822
<i>Bežné</i>		9 037	52 780
<i>Dlhodobé</i>		40 194	30 042
Celkom		49 231	82 822

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

K 31. decembru 2025 bola suma neúročených úverov vo výške 821 tisíc EUR (2024: 701 EUR).

K 31. decembru 2025 je vážená priemerná úroková sadzba z pôžičiek a zálohových platieb vo výške 5,13% p.a. (2024: 4,57% p.a.).

K 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 neboli za poskytnuté pôžičky a preddavky nadobudnuté žiadne cenné papiere.

K 31. decembru 2025 sa pohľadávka z finančného lízingu vo výške 17 634 tis. EUR (2024: 12 181 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>	Poznámka	2025	2024
Stav k 1. januáru		39 831	37 399
Navýšenie	12	28	3 989
Uvoľnenie	12	(1 412)	(2 731)
Úpravy (korekcia úroku na čistú hodnotu pre fázu 3)		1 447	1 174
Stav k 31. decembru		39 894	39 831

21. Finančné nástroje

V tisícoch EUR

	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Opcie na akcie	8 404	6 184
Úrokové swapy	96	-
Finančné aktíva v skutočnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku	6	1
Celkom	8 506	6 185
Bežné	8 410	6 185
Dlhodobé	96	-
Celkom	8 506	6 185

K 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 sa opcie na akcie týkajú práva na nákup akcií spoločnosti.

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 prísluby 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 2025	2024	31. december 2025	2024	31. december 2025	2024
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	1 585	1 187	(5 553)	(3 529)	(3 968)	(2 342)
Nehmotný majetok	-	-	(112)	(134)	(112)	(134)
Investičný majetok	-	786	(67 656)	(52 135)	(67 656)	(51 349)
Zásoby	146	227	(2 475)	(1 563)	(2 329)	(1 336)
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 364	2 538	-	-	2 364	2 538
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	-	-	(497)	(382)	(497)	(382)
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	5 574	3 510	-	-	5 574	3 510
Daňové straty	8 359	6 809	-	-	8 359	6 809
Ostatné položky	790	642	(3 245)	(2 437)	(2 455)	(1 795)
	18 818	15 699	(79 538)	(60 180)	(60 720)	(44 481)
Zápočet	(15 826)	(11 548)	15 826	11 548	-	-
Celkom	2 992	4 151	(63 712)	(48 632)	(60 720)	(44 481)

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
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 2025	Vykázané v (strate) / zisku *	Rezervy kurzových rozdielov pri konverzii	Nadobudnu tie skupiny aktív	Stav k 31. decembu 2025
Poznámka		15		5	
<i>Odložené daňové pohľadávky</i>					
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	1 187	398	-	-	1 585
Investičný majetok	786	(786)	-	-	-
Zásoby	227	(81)	-	-	146
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	2 538	(174)	-	-	2 364
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	3 510	2 018	-	46	5 574
Daňové straty	6 809	1 737	(187)	-	8 359
Ostatné položky	642	148	-	-	790
<i>Odložená daňová povinnosť</i>					
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	(3 529)	(1 978)	-	(46)	(5 553)
Nehmotný majetok	(134)	22	-	-	(112)
Investičný majetok	(52 135)	(15 183)	318	(656)	(67 656)
Zásoby	(1 563)	(912)	-	-	(2 475)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	(382)	(115)	-	-	(497)
Ostatné položky	(2 437)	(808)	-	-	(3 245)
Celkom	(44 481)	(15 714)	131	(656)	(60 720)

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 pohyb odložených daní vykázaných vo výkaze ziskov a strát v súvislosti so spoločnosťami vykázanými ako skupina na predaj predstavuje stratu vo výške 56 tis. EUR.

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
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	Nadobudnutie skupiny aktív	Stav k 31. decembru 2024
Poznámka		15		27	5	
<i>Odložené daňové pohľadávky</i>						
Nehnutelnosti, 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
<i>Odložená daňová povinnosť</i>						
Nehnutelnosti, 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 preddavkov a iných aktív	(17)	(365)	-	-	-	(382)
Ostatné položky	(2 135)	(302)	-	-	-	(2 437)
Celkom	(23 579)	(9 895)	(44)	-	(10 963)	(44 481)

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 2025	31. decembra 2024
Prenesené daňové straty	104 840	77 473
Straty zo zníženia hodnoty	28 028	44 076
Ostatné dočasné rozdiely	17 672	15 441
Celkom	150 540	136 990

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 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>	2026	2027	2028	2029	2030 a neskôr
Daňové straty	4 581	7 152	11 035	21 435	97 587

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 2025	31. decembra 2024
Nehnutelnosti na obchodovanie vo výstavbe	253 624	273 712
Zníženie strát z nehnuteľností na obchodovanie vo výstavbe	(836)	(17 455)
Dokončené tovary a výrobky	592	695
Surové materiály	124	152
Celkom	253 504	257 104

23. Zásoby (pokračovanie)

Pohyb zníženia hodnoty zásob:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2025	2024
Stav k 1. januáru		(17 455)	-
Navýšenie	12	(836)	(17 095)
Použitie		16 892	-
Účinky pohybov devízových kurzov		563	(360)
Stav k 31. decembru		(836)	(17 455)

K 31. decembru 2025 sú nehnuteľnosti na obchodovanie vo výstavbe vo výške 31 824 tisíc EUR (2024: 117 180 tis. EUR) developované v Spojenom kráľovstve v GBP mene.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 sú kapitalizované náklady na pôžičky vo výške 5 188 tisíc EUR. (2024: 4 362 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 prísluby a nepredvídané skutočnosti

24. Peniaze a peňažné ekvivalenty a obmedzené peňažné prostriedky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Bežné účty v bankách	66 733	58 156
Termínované vklady v bankách - pôvodná splatnosť menej ako 3 mesiace	21 872	32 185
Bežné účty v bankách – klientske účty	-	1 648
Hotovosť	97	153
Peniaze a peňažné ekvivalenty spolu	88 702	92 142
Obmedzené bankové účty	4 045	5 423
Celková obmedzená hotovosť	4 045	5 423
Peniaze a peňažné ekvivalenty a obmedzené peňažné prostriedky spolu	92 747	97 565

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

K 31. decembru 2025 budú obmedzené bankové účty vo výške 4 045 tisíc EUR použité na vyplatenie kupónov dlhopisov.

Zabezpečenie

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

25. Preddavky a ostatné aktíva

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2025	31. decembra 2024
DPH pohľadávky	5 042	2 643
Preddavky	4 292	3 497
Preddavky a ostatné odložené platby	2 672	3 879
Pohľadávky od zamestnancov	77	110
Ostatné	17	15
Celkom	12 100	10 144
<i>Bežné</i>	12 100	10 144
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	12 100	10 144

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>	Poznámka	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Ostatné pohľadávky		910	683
Zmluvné aktíva	7	319	781
Pohľadávky z trhu cenných papierov		-	455
Zníženie hodnoty ostatných pohľadávok		(80)	(80)
Celkom		1 149	1 839
<i>Bežné</i>		892	1 839
<i>Dlhodobé</i>		257	-
Celkom		1 149	1 839

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

27. Skupina držaná na predaj

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

V tisícoch EUR		Interhouse Košice, a.s. Hotely, maloobchod a cestovný ruch
Segment	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).

V priebehu roka 2025 bola spoločnosť odpredaná, pozri aj Poznámku 5.

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 2025 je autorizované, emitované a úplne splatené základné imanie pozostávajúce z 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 14 000 prioritných akcií s neumožneným spätným odkupom Triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR každej akcie (2024: 120 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 14 000 prioritných akcií nie s neumožneným spätným odkupom 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)

	2025 <i>Počet akcií</i>	2025 <i>EUR</i>	2024 <i>Počet akcií</i>	2024 <i>EUR</i>
Upísané				
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR na akciu	120 000	120 000	120 000	120 000
Prioritné akcie s neumožneným spätným odkupom	14 000	14 000	14 000	14 000
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	134 000	134 000	130 500	130 500
Emisia akcií	-	-	3 500	3 500
Stav k 31. decembru	134 000	134 000	134 000	134 000

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 1 205 tisíc EUR (2024: 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 reálnej 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**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****28. Vlastné imanie (pokračovanie)**

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

Nekontrolné podiely

V tisícoch EUR

31. decembra 2025 31. decembra 2024

Gekko Limited LLC group ⁴	1 752	2 288
PROVO L.P. ⁵	557	746
Skupina JTRE Properties ⁶	67	107
VK SLOVAN Bratislava s. r. o. (predtým VKP Bratislava s. r. o.)	(167)	(54)
Celkom	2 209	3 087

29. Vydané dlhové cenné papiere

V tisícoch EUR

ISIN	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2025		Celkom
		Istina	Naakumulovaný úrok	
SK4000023206	47 000	45 808	2 132	47 940
SK4000028171	62 000	44 240	476	44 716
SK4000022141	35 000	23 991	5 586	29 577
SK4000025359	35 000	26 746	2 890	29 636
SK4000026282	27 000	26 273	254	26 527
SK4000027488	71 000	55 182	1 723	56 905
SK4000022760	25 000	16 897	3 552	20 449
SK4000024881	25 000	18 223	2 320	20 543
SK4000028510	40 000	17 362	37	17 399
Celkom				293 692

V tisícoch EUR

ISIN	Počet vydaných dlhopisov	31. decembra 2024		Celkom
		Istina	Naakumulovaný úrok	
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

⁴ 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 K 31. decembru 2025 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., Sklad 7, s.r.o. K 31. decembru 2024 skupina JTRE Properties pozostávala 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., Interhouse Košice, a.s.

29. Vydané dlhopisy (pokračovanie)

Detailné informácie o vydaných dlhopisoch

K 31. decembru 2025:

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efekt. úr. sadzba v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000023206	Bratislava	22.6.2023	22.6.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,11	-
SK4000028171	Bratislava	29.10.2025	29.10.2030	EUR	fixná	6,46	-
SK4000022141	Bratislava	23.11.2022	30.6.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,11	-
SK4000025359	Bratislava	20.6.2024	20.6.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	6,96	-
SK4000026282	Bratislava	13.12.2024	13.12.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,31	-
SK4000027488	Bratislava	4.7.2025	4.7.2029	EUR	dlhopisy s nul kup.	6,51	5 000
SK4000022760	Bratislava	27.4.2023	27.10.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,39	-
SK4000024881	Bratislava	11.4.2024	27.10.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,20	-
SK4000028510	Bratislava	19.12.2025	19.12.2029	EUR	dlhopisy s nul kup.	6,69	-

K 31. decembru 2024

ISIN	Burzový trh	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Mena emisie	Typ úrokovej sadzby	Efektívna úroková sadzba v %	Dostupné nevydané dlhopisy
SK4000023206	Bratislava	22.06.2023	22.06.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	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 nul kup.	7,11	-
SK4000022760	Bratislava	27.04.2023	27.10.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,39	-
SK4000024881	Bratislava	11.04.2024	27.10.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,20	-
SK4000025359	Bratislava	20.06.2024	20.06.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,34	15 000
SK4000026282	Bratislava	13.12.2024	13.12.2028	EUR	dlhopisy s nul kup.	7,31	-

30. Úvery a pôžičky

V tisícoch EUR

	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Bankové úvery	390 144	402 624
Pôžičky od tretích strán	207 368	152 163
Závazky z lízingu	30 327	17 668
Celkom	627 839	572 455
Bežné	446 792	171 822
Dlhodobé	181 047	400 633
Celkom	627 839	572 455

K 31. decembru 2025 bola suma neúročených pôžičiek vo výške 59 tisíc EUR (2024: 59 tisíc EUR).

K 31. decembru 2025 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a pôžičiek vo výške 6,67% p.a. (2024: 7,53% p.a.).

K 31. decembru 2025 sú úvery z bánk vo výške 257 207 tis. EUR (2024: 202 446 tis. EUR) zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 598 905 tis. EUR (2024: 387 424 tisíc EUR).

K 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 nie sú pôžičky od spriaznenej osoby zabezpečené.

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2025 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									
zabezpečené	108 695	281	108 976	variabilná	12M EURIBOR	5,00%	7,27%	18. decembra 2026	EUR
zabezpečené	64 141	912	65 053	variabilná	denná SONIA	2,35%	7,30%	03. júla 2026	GBP
zabezpečené	45 512	-	45 512	fixná	-	-	2,39%	07. decembra 2029	EUR
zabezpečené	45 000	6	45 006	variabilná	3M EURIBOR	2,70%	4,72%	30. júna 2026	EUR
zabezpečené*	34 269	-	34 269	variabilná	3M EURIBOR	2,02%	4,37%	31. mája 2028	EUR
zabezpečené*	13 383	585	13 968	variabilná	12M EURIBOR	3,50%	5,55%	30. apríla 2029	EUR
zabezpečené	11 685	-	11 685	variabilná	3M EURIBOR	2,15%	4,17%	05. februára 2030	EUR
zabezpečené	11 378	-	11 378	variabilná	3M EURIBOR	1,75%	3,75%	07. decembra 2029	EUR
zabezpečené	10 940	1	10 941	variabilná	3M EURIBOR	1,95%	3,77%	31. decembra 2031	EUR
nezabezpečené	10 659	-	10 659	variabilná	3M SONIA	3,50%	7,47%	30. júna 2026	GBP
zabezpečené	8 000	548	8 548	variabilná	12M EURIBOR	5,75%	8,16%	28. februára 2029	EUR
zabezpečené	5 500	346	5 846	variabilná	12M EURIBOR	5,75%	8,10%	31. marca 2027	EUR
nezabezpečené	5 156	-	5 156	variabilná	3M EURIBOR	3,50%	5,50%	30. júna 2026	EUR
zabezpečené	5 000	1	5 001	variabilná	3M EURIBOR	3,50%	5,50%	30. júna 2026	EUR
nezabezpečené*	4 667	-	4 667	variabilná	3M EURIBOR	3,50%	5,50%	30. júna 2026	EUR
nezabezpečené	2 869	58	2 927	variabilná	12M EURIBOR	4,25%	6,33%	21. augusta 2026	EUR
nezabezpečené*	547	-	547	variabilná	1M EURIBOR	1,50%	3,44%	31. mája 2028	EUR
nezabezpečené*	5	-	5	variabilná	-	-	-	-	GBP
Celkom	387 406	2 738	390 144						

** nové úvery v roku 2025*

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)
Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2025 (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*	118 037	4 750	122 787	variabilná	12M EURIBOR	6%	8,56%	31.3.2026 31. decembra	EUR
nezabezpečené*	13 789	6 804	20 593	fixná	-	-	6,50%	2026	USD
nezabezpečené	16 407	4	16 411	fixná	-	-	8,50%	31.12.2026	EUR
nezabezpečené	16 195	4	16 199	fixná	-	-	8,00%	31.12.2026	EUR
nezabezpečené*	11 500	960	12 460	variabilná	12M EURIBOR	6%	8,56%	8.1.2027	EUR
nezabezpečené*	7 660	153	7 813	fixná	-	-	8,00%	30. júna 2026	USD
nezabezpečené	6 370	712	7 082	variabilná	3M EURIBOR	6%	8,02%	2.4.2026	EUR
nezabezpečené	1 428	220	1 648	variabilná	3M EURIBOR	6%	8,02%	31.3.2026	EUR
nezabezpečené	486	216	702	fixná	-	-	2,00%	31.12.2026	EUR
nezabezpečené	635	65	700	fixná	-	-	2,00%	9.1.2027	EUR
nezabezpečené*	302	221	523	fixná	-	-	2,00%	6.7.2028	EUR
nezabezpečené	376	15	391	fixná	-	-	2,00%	23.1.2029	EUR
nezabezpečené*	58	1	59	-	-	-	-	-	EUR
Celkom	193 243	14 125	207 368						

** nové úvery v roku 2025*

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 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									
zabezpečené	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
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
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*

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembrom 2025:

V tisícoch EUR

	Poz ná m 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 31. decembru 2025		4 196	213 030	17 668	560 710	795 604
Zmeny z financujúcich peňažných tokov						
Prílev hotovosti - nové úvery		-	129 795	-	254 813	384 608
Splátka		-	(41 699)	-	(213 789)	(255 488)
Lízingové splátky		-	-	(13 315)	-	(13 315)
Zaplatené úroky		-	(23 140)	(1 308)	(31 935)	(56 383)
Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom		-	64 956	(14 623)	9 089	59 422
Ostatné zmeny						
Úrokové náklady		229	8 641	1 308	31 994	42 172
Ostatné zmeny v bankových kontokorentných úveroch		(946)	-	-	-	(946)
Akvizície	5	-	-	218	13 020	13 238
Úbytky		-	-	-	(16 218)	(16 218)
Kurzové rozdiely		-	-	(65)	(8 826)	(8 891)
Bezhotovostné transakcie**		-	-	-	(1 172)	(1 172)
Dodatky, zmeny a ukončenie nájomných zmlúv		-	-	25 821	-	25 821
Náklady na kapitalizované pôžičky		-	7 065	-	5 436	12 501
Ostatné zmeny celkom		(717)	15 706	27 282	24 234	66 505
Stav k 31. decembru 2025		3 479	293 692	30 327	594 033	921 531

* 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 2025 predstavuje rozdiel vo výške 1 612 tisíc EUR medzi úrokovými nákladmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a uvedenou tabuľkou úrokové náklady súvisiace s ostatnými záväzkami.

Za obdobie končiace 31. decembra 2025 predstavuje rozdiel vo výške 2 108 tisíc EUR medzi zaplatenými úrokmi vykázanými v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a uvedená tabuľka predstavuje zaplatené úroky súvisiace s ostatnými záväzkami.

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
Zmeny z financujúcich peňažných tokov						
Prílev 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)
Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom		-	(146 061)	(5 603)	48 362	(103 302)
Ostatné zmeny						
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
Ostatné zmeny celkom		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 peňazí a peňažných ekvivalentov

** Bezhotovostné transakcie sa týkajú eliminácie vnútropodnikových transakcií so spoločnosťami získanými v roku 2024, 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.

31. Závazky z obchodného styku*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Závazky z obchodného styku	29 364	23 023
Zdržanie kvôli zmluvným partnerom	13 054	5 738
Výdavky budúcich období	2 167	2 373
Nevyfakturované dodávky	2 047	1 874
Celkom	46 632	33 008
<i>Bežné</i>	40 971	29 784
<i>Dlhodobé</i>	5 661	3 224
Celkom	46 632	33 008

*Podrobné informácie o splatnostiach záväzkov z obchodného styku:**V tisícoch EUR*

	31. decembra 2025	31. decembra 2024
do splatnosti	36 657	26 961
po splatnosti	9 975	6 047
Celkom	46 632	33 008

32. Ostatné záväzky*V tisícoch EUR*

	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Závazky z kúpy investičných nehnuteľností	19 595	23 326
Závazky z kúpnych cien za dcérske spoločnosti	7 373	7 250
Závazky z postúpenia pohľadávok	1 804	12 706
Vklady ako záruka na nájom	220	222
Ostatné záväzky	656	1 163
Celkom	29 648	44 667
<i>Bežné</i>	2 405	15 320
<i>Dlhodobé</i>	27 243	29 347
Celkom	29 648	44 667

K 31. decembru 2025 záväzkov z kúpy investičných nehnuteľností vo výške 19 595 tis. EUR (2024: 23 326 tisíc EUR) predstavuje dlhodobý záväzkov z kúpy pozemkov diskontovaných na súčasnú hodnotu. Záväzkov sa spláca nepravidelnými platbami do 30. septembra 2038.

K 31. decembru 2025 a 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 2025	31. decembra 2024
do splatnosti	29 648	44 639
po splatnosti	-	28
Celkom	29 648	44 667

33. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Zmluvné záväzky	32 082	23 340
Ostatné daňové záväzky	1 977	3 363
Výnosy budúcich období - príjem z prenájmu	2 695	2 525
Odložené príjmy	1 196	1 367
Prijaté preddavky	2 485	179
Ostatné záväzky	2 271	2 296
Celkom	42 706	33 070
<i>Bežné</i>	15 109	19 113
<i>Dlhodobé</i>	27 597	13 957
Celkom	42 706	33 070

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 2025		31. decembra 2024	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2	Účtovná hodnota	Reálna hodnota Úroveň 2
Finančné aktíva				
Pôžičky a zálohové platby bez pohľadávok z finančného lízingu	31 597	28 346	70 640	66 742
Finančné záväzky				
Vydané dlhové cenné papiere	293 692	314 199	213 030	229 798
Úvery a pôžičky bez lízingových záväzkov	597 512	600 482	554 787	555 980

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 prísluby a nepredvídané skutočnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2025	31. decembra 2024
Finančné prísluby			
Zmluvné kapitálové prísluby		210 429	61 804
Poskytnuté úverové prísluby		54 667	76 916
Ostatné poskytnuté prísluby		53 929	55 473
Celkom		319 025	194 193
Záložné práva			
Založené investičné nehnuteľnosti	17	461 921	377 206
Založené zásoby		170 688	-
Založené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie		22 281	22 547
Založené peniaze a peňažné ekvivalenty		6 769	12 859
Založené pohľadávky z obchodného styku		3 390	2 670
Založené preddavky a ostatné aktíva		1 400	180
Založené ostatné pohľadávky		57	25
Založená daňová pohľadávka bežného obdobia		17	109
Založený ostatný nehmotný majetok		3	-
Založené aktíva držané na predaj		-	28 995
Celkom		666 526	444 591
Nepredvídané skutočnosti			
Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi	38	4 347	4 347
Celkom		4 347	4 347

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

36. Lízing

A. Prenajíma ako prenájomca

K 31. decembru 2025 Skupina prenájomca 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 štyroch 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.

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

	Poznámka	Majetok s užívacím právom				
		Pozemky	Budovy	Autá	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2025		1 762	2 192	1 711	86	5 751
Účinky pohybov devízových kurzov		-	(24)	-	-	(24)
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií		-	101	-	-	101
Prírastky k majetku s užívacím právom		460	62	458	-	980
Vyradenia z majetku s užívacím právom		(1 538)	(159)	-	-	(1 697)
Odpisy za rok		(300)	(1 141)	(660)	(5)	(2 106)
Úprava nájomných zmlúv	16	520	4 438	-	-	4 958
Stav k 31. decembru 2025		904	5 469	1 509	81	7 963

V tisícoch EUR

	Poznámka	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	16	132	157	-	-	289
Stav k 31. decembru 2024		1 762	2 192	1 711	86	5 751

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:

V tisícoch EUR	Poznámka	2025	2024
Úroky z lízingových záväzkov	30	(1 308)	(907)
Náklady súvisiace s krátkodobými nájmi	14	(1 124)	(531)
Výdavky súvisiace s lízingom aktív s nízkou hodnotou	14	(749)	(293)
Premenné lízingové splátky nezahrnuté do ocenenia lízingových záväzkov	14	(268)	(254)

K 31. decembru 2025 je vážená priemerná úroková sadzba lízingov vo výške 5,67% p.a. (2024: 5,59%) a úrokové sadzby sa pohybujú od 4,95% do 7,23% (2024: 5,01% do 10%).

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****36. Lízingy** (pokračovanie)**(iii) Sumy vykázané vo výkaze peňažných tokov**

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

V tisícoch EUR	Poznámka	2025	2024
Zaplatené úroky - lízingy	30	(1 308)	(904)
Lízingové splátky	30	(13 315)	(4 699)
Lízingové splátky týkajúce sa krátkodobých lízingov, lízingov nízko hodnotných aktív a lízingov s variabilnými lízingovými splátkami		(2 141)	(1 078)

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 2025 boli vo výške 12 724 tisíc EUR (2024: 10 915 tisíc EUR).

Nediskontované lízingové splátky, ktoré budú prijaté po dátume vykazovania

K 31. decembru 2025

V tisícoch EUR	Do 1 roka	1 až 2 roky	2 až 3 roky	3 až 4 roky	4 až 5 roky	nad 5 rokov	Celkom
Pohľadávky z operatívnych lízingov - budúce splátky	11 998	12 765	9 578	9 230	8 402	32 713	84 686

K 31. decembru 2024

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

Podnájmy

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

Tabuľka pohybov lízingovej pohľadávky:

V tisícoch EUR	Poznámka	2025	2024
Stav k 1. januáru		12 181	5 444
Prírastky		-	8 873
Úrok		784	633
Úprava nájomných zmlúv		16 011	467
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií		116	-
Platby – istina		(10 674)	(2 603)
Platby - úroky		(784)	(633)
Stav k 31. decembru	20	17 634	12 181

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 2025 a 31. decembru 2024 bolo maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku nasledovné:

(i) Koncentrácia kreditného rizika podľa sektorov**K 31. decembru 2025**

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	88 605	-	97	88 702
Obmedzené hotovostné prostriedky	-	4 045	-	-	4 045
Pôžičky a zálohové platby	38 492	-	6 399	4 340	49 231
Finančné nástroje	6	96	8 404	-	8 506
Pohľadávky z obchodného styku	19 596	13	-	33	19 642
Ostatné pohľadávky	1 149	-	-	-	1 149
	59 243	92 759	14 803	4 470	171 275

Garancie a úverové prísluby

Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi

	4 347	-	-	-	4 347
Poskytnuté úverové prísluby	48 470	-	-	6 197	54 667

Zabezpečenie

K 31. decembru 2025 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.

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****37.1 Úverové riziko (pokračovanie)****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.

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

Tabuľka pohybov medzi fázami:

<i>V tisícoch EUR</i>	1. januára 2025	Navýšenie úverov / straty zo zníženia hodnoty	Prevod z 1. do 3. etapy	Bezhotov ostné transakci e	Pokles úverov / straty zo zníženia hodnoty	Účinky pohybov devízových kurzov	31. decembra 2025
Fáza 1							
Pôžičky a zálohové platby	70 667	12 237	(2 245)	16 712	(62 544)	(89)	34 738
Fáza 3							
Pôžičky a zálohové platby	12 155	853	2 245	(1 873)	1 113	-	14 493

<i>V tisícoch EUR</i>	1. januára 2024	Navýšeni e úverov / straty zo zníženia hodnoty	Prevod z 1. do 3. etapy	Prevod z 3. do 1. etapy	Bezhoto vostné transak cie	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

(ii) Koncentrácia kreditného rizika podľa polohy
K 31. decembru 2025

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovenská republika	Spojené kráľovstvo	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	75 916	7 366	-	5 420	88 702
Obmedzené hotovostné prostriedky	3 921	-	-	124	4 045
Pôžičky a zálohové platby	38 320	-	4 647	6 264	49 231
Finančné nástroje	8 506	-	-	-	8 506
Pohľadávky z obchodného styku	12 657	6 695	-	290	19 642
Ostatné pohľadávky	408	568	-	173	1 149
	139 728	14 629	4 647	12 271	171 275

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

37.1 Úverové riziko (pokračovanie)

K 31. decembru 2024

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Spojené kráľovstvo	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	78 477	8 342	-	5 323	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	-	191	16 738
Ostatné pohľadávky	488	741	-	610	1 839
	129 140	18 290	45 403	12 316	205 149

(iii) Kreditné riziko - zníženie hodnoty finančných aktív

Pohľadávky z obchodného styku

V tisícoch EUR

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
V rámci splatnosti	15 779	15 132	9	1	15 770	15 131
0 - 30 dní po splatnosti	3 335	547	-	-	3 335	547
31 - 180 dní po splatnosti	358	777	(33)	-	325	777
181 - 365 dní po splatnosti	84	182	-	-	84	182
Po splatnosti viac ako rok	419	522	(291)	(421)	128	101
Celkom	19 975	17 160	(333)	(422)	19 642	16 738

Pôžičky a zálohové platby

V tisícoch EUR

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
V rámci splatnosti	88 972	121 856	(39 850)	(39 816)	49 122	82 040
0 - 30 dní po splatnosti	5	4	-	-	5	4
31 - 180 dní po splatnosti	25	20	-	(3)	25	17
181 - 365 dní po splatnosti	27	21	(16)	(12)	11	9
Po splatnosti viac ako rok	96	752	(28)	-	68	752
Celkom	89 125	122 653	(39 894)	(39 831)	49 231	82 822

Ostatné pohľadávky

V tisícoch EUR

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
V rámci splatnosti	1 214	1 838	(66)	-	1 148	1 838
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	15	66	(14)	(66)	1	-
Celkom	1 229	1 919	(80)	(80)	1 149	1 839

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 2025 ich hodnota znížená.

V tisícoch EUR

	31. decembra 2025	
	12-mesačná ECL	Celoživotná ECL – znížená hodnota úveru
Hrubá účtovná hodnota	34 738	54 387
Straty zo zníženia hodnoty	-	(39 894)
Celkom	34 738	14 493

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

K 31. decembru 2025 sa straty zo zníženia hodnoty vo výške 39 894 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 vyhladkách.

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.

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)

Nasledujúca tabuľka zoraďuje analýzu majetku a záväzkov do príslušných zoskupení podľa zmluvnej splatnosti na základe zostávajúceho obdobia od dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii do dátumu zmluvnej splatnosti vrátane odhadovaných úrokových platieb. Očakávané splatnosti sa líšia od splatných, pretože historické dôkazy ukazujú, že väčšina krátkodobých úverov sa predlžuje. Analýza pracuje na základe obozretného zohľadnenia termínov splatnosti, kde opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú možnosť predčasného splatenia. Preto sa v prípade záväzkov uvádza najskorší možný dátum splácania, zatiaľ čo v prípade majetku sa uvádza najneskorší možný dátum splácania. Majetok a záväzky, ktoré nemajú zmluvnú splatnosť, sú zoskupené do kategórie "nedefinovaná splatnosť". Uvádzané sumy sú zmluvné nediskontované peňažné toky 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 2025

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	88 702	88 702	88 702	-	-	-	-	-	-	-
Obmedzené hotovostné prostriedky	4 045	4 045	124	-	-	3 921	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	49 231	67 931	3 735	6 513	6 687	3 289	8 385	8 061	31 261	-
Finančné nástroje	6	6	-	-	-	-	-	-	-	6
Pohľadávky z obchodného styku	19 642	19 642	18 157	1 299	181	5	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky	1 149	1 149	890	2	-	-	257	-	-	-
	162 775	181 475	111 608	7 814	6 868	7 215	8 642	8 061	31 261	6
Derivátové finančné nástroje										
Opcie na akcie	8 404	8 404	8 404	-	-	-	-	-	-	-
Úrokové swapy	96	96	-	-	-	-	96	-	-	-
	8 500	8 500	8 404	-	-	-	96	-	-	-

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	627 839	(672 875)	(179 871)	(290 328)	(31 854)	(46 489)	(87 449)	(16 439)	(20 445)	-
týchto lízingových záväzkov	30 327	(37 311)	(1 087)	(4 211)	(5 245)	(5 263)	(4 991)	(3 431)	(13 083)	-
Záväzky z obchodného styku	46 632	(46 632)	(34 640)	(6 331)	-	(1 995)	-	(1 068)	(2 598)	-
Ostatné záväzky	29 648	(37 476)	(531)	(1 873)	(1 835)	(1 568)	(1 550)	(11 177)	(18 942)	-
Vydané dlhové cenné papiere	293 692	(360 730)	-	(7 308)	(8 791)	(200 513)	(96 296)	(47 822)	-	-
	997 811	(1 117 713)	(215 042)	(305 840)	(42 480)	(250 565)	(185 295)	(76 506)	(41 985)	-

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:

- Skupina by mala generovať výnosy z budúcich príjmov z prenájmu a predaja rozvinutých obchodných nehnuteľností (viď tiež Poznámku 7);
- splatnosť súčasných bankových úverov a pôžičiek v sume 376 035 EUR boli k dátumu podpísania týchto konsolidovanej účtovnej závierky už predĺžené s novými splatnosťami v rokoch 2027–2029;
- K 31. decembru 2025 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 186 256 tisíc EUR (2024: 61 038 tisíc EUR).

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
37.2 Riziko likvidity (pokračovanie)
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	-	-	-	-	-	-	-

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
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	(3 008)	(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)**37.3 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 2025

V tisícoch EUR

	EUR	USD	GBP	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	68	34	11 325	-	11 427
Pôžičky a zálohové platby	-	825	-	1	826
	68	859	11 325	1	12 253
Závazky					
Úvery a pôžičky	9 823	20 593	-	-	30 416
Závazky z obchodného styku	76	67	-	-	143
Ostatné záväzky	-	-	-	1	1
	9 899	20 660	-	1	30 560

K 31. decembru 2024

V tisícoch EUR

	EUR	USD	GBP	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	47	272	21	11	351
Pôžičky a zálohové platby	-	907	-	-	907
Finančné nástroje	-	-	-	1	1
	47	1 179	21	22	1 259
Závazky					
Úvery a pôžičky	20 148	22 279	-	-	42 427
Závazky z obchodného styku	-	70	1	15	86
	20 148	22 349	1	15	42 513

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 2025		
EUR	(983)	(983)
USD	1 800	1 800
GBP	(1 028)	(1 028)
31. decembra 2024		
EUR	(2 010)	(2 010)
USD	1 924	1 924

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 2025	31. decembra 2024
Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Finančné aktíva	48 410	82 121
Finančné záväzky	(432 863)	(364 635)
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou		
Finančné záväzky	(488 609)	(420 791)

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 základných 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 2025

Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(4 792)	4 792
---	---------	-------

31. decembra 2024

Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(4 173)	4 173
---	---------	-------

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 a trhovou ekonomikou, ktorá je založená najmä na službách. Ekonomika vykazuje silnú odolnosť, ktorú podporuje domáci dopyt, cestovný ruch, investičná aktivita a dynamický sektor služieb. Reálny rast HDP dosiahol v roku 2025 3,8%, najmä vďaka súkromnej spotrebe. Investičná aktivita sa naďalej rozširuje, podporovaná pozitívnym sentimentom v stavebníctve a zvýšeným prílevom z európskych investičných programov. Silný externý dopyt po službách, najmä v oblasti cestovného ruchu, námornej dopravy a ICT, prispieva k solidným výsledkom v oblasti vývozu. Očakáva sa, že rast ekonomiky zostane stabilný, dosahujúc 3,0% v rokoch 2026 a 2027 (MMF). Pokračujúce investície, priaznivé finančné podmienky a ďalší rast príjmov z cestovného ruchu podporujú strednodobý hospodársky výhľad krajiny. Kúpna sila domácností sa zvyšuje, čo je podporované rastúcimi nominálnymi mzdami a miernou infláciou, čo ďalej posilňuje súkromnú spotrebu.

Krajina si udržiava silnú fiškálnu pozíciu. Saldo verejných financií vykazuje v roku 2025 prebytok vo výške 3,0 % HDP a očakáva sa, že postupne klesne na 2,6 % v roku 2026, 2,5 % v roku 2027, 2,4 % v roku 2028 a 2,2 % v roku 2029. Priaznivý fiškálny výsledok odráža silné vládne príjmy a pokračujúcu hospodársku aktivitu, zatiaľ čo výdavky sa postupne zvyšujú v dôsledku vyšších miezd vo verejnom sektore a prebiehajúcich vládnych opatrení. Pomer verejného dlhu k HDP pokračuje v klesajúcom trende, pričom klesá z 55,3 % HDP v roku 2025 na 38,7 % do roku 2029, a to vďaka pretrvávajúcim fiškálnym prebytkom a rastu nominálneho HDP. Inflácia zostane v roku 2025 na úrovni 0,8 % a očakáva sa, že v roku 2026 vzrastie na 2,6 % a v nasledujúcich rokoch sa stabilizuje na úrovni okolo 2,0 %. Inflácia v službách zostáva relatívne zvýšená v dôsledku silného rastu miezd a trvalého dopytu, najmä v aktivitách súvisiacich s cestovným ruchom.

Trh práce zostáva stabilný, pričom miera nezamestnanosti v roku 2025 dosiahla 4,4 % a očakáva sa, že v rokoch 2026 až 2029 zostane na úrovni okolo 4,6 – 4,7 %. Nedostatok pracovnej sily a nesúlad medzi ponúkanými a požadovanými zručnosťami zostávajú obmedzené, čiastočne podporované prílevom zahraničných pracovníkov, ktorých priťahuje priaznivé podnikateľské prostredie Cypru a stimuly pre nadnárodné spoločnosti. Napriek zlepšeniam v službách, kvalifikovaných odvetviach a poľnohospodárstve zostáva sociálne začlenenie pre určité segmenty obyvateľstva pretrvávajúcou výzvou. HDP na obyvateľa naďalej rastie, zo 41 730 USD v roku 2025 na 51 896 USD do roku 2029, čo odráža trvalý hospodársky rast a zvyšujúcu sa životnú úroveň.

Slovenská republika

Slovensko od svojej integrácie do Európskej únie v roku 2004 zaznamenalo trvalý a stabilný rast HDP, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008-2009 a krízy eurozóny v rokoch 2011-2012. Po prudkom spomalení v rokoch 2022 – 2023 sa očakáva, že slovenská ekonomika vzrastie v roku 2025 o 0,8 %, v roku 2026 o 0,6 %, v roku 2027 o 1,6 %, v roku 2028 o 2,6 % a v roku 2029 o 2,5 %. Predpokladá sa, že HDP dosiahne v roku 2025 154,44 miliardy USD a v roku 2026 168,90 miliardy USD. Medzi krátkodobé riziká patrí globálne spomalenie alebo rastúca neistota v oblasti obchodnej politiky, čo by mohlo utlmiť rast a znížiť infláciu.

Pokiaľ ide o verejné financie, saldo verejnej správy sa predpokladá na úrovni -5,0 % HDP v roku 2025 a -4,4 % v roku 2026. Medzitým sa očakáva, že pomer dlhu k HDP dosiahne v roku 2025 61,6 % a v roku 2026 sa zvýši na 63,0 %. Predpokladá sa, že inflácia dosiahne v rokoch 2025 aj 2026 úroveň 4,2 %.

Očakáva sa, že miera nezamestnanosti bude v roku 2025 5,4 % a v roku 2026 5,8 %. Hoci trh práce zostáva napätý, silný rast miezd by mal podporiť reálne príjmy a tým aj spotrebu. Zároveň sa predpokladá, že HDP na obyvateľa sa bude stabilne zvyšovať z 28 498 USD v roku 2025 na 36 424 USD do roku 2029, čo odráža postupné zvyšovanie úrovne príjmov. Očakáva sa tiež posilnenie vonkajšej pozície Slovenska, pričom deficit bežného účtu sa zníži z 3,6 % HDP v roku 2025 na 1,1 % do roku 2029.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)*****Spojené kráľovstvo***

Spojené kráľovstvo je šiestou najväčšou ekonomikou sveta. Podľa MMF sa predpokladá, že HDP dosiahne v roku 2025 4 003 miliárd USD a počas prognózovaného obdobia bude naďalej rásť, pričom do roku 2029 dosiahne 4 898 miliárd USD. Očakáva sa, že rast reálneho HDP zostane mierny, s rastom 1,3 % v roku 2025, ktorý sa spomalí na 0,8 % v roku 2026 a následne sa postupne zotaví na 1,3 % v roku 2027 a 1,6 % v rokoch 2028 aj 2029. HDP na obyvateľa sa bude stabilne zvyšovať z 57 608 USD v roku 2025 na 69 288 USD do roku 2029, čo odráža postupné zvyšovanie ekonomickej aktivity a úrovne príjmov.

Očakáva sa, že verejné financie zostanú počas celého prognózovaného obdobia pod tlakom. Predpokladá sa, že saldo verejných financií dosiahne v roku 2025 deficit vo výške 5,4 % HDP, ktorý sa postupne zníži na 3,9 % v roku 2026, 3,1 % v roku 2027, 2,6 % v roku 2028 a 2,0 % do roku 2029. Očakáva sa, že hrubý dlh verejnej správy zostane vysoký, pričom sa zvýši zo 102,3 % HDP v roku 2025 na vrchol 104,1 % v roku 2027, predtým ako mierne klesne na 103,5 % v roku 2029. Napriek postupnej fiškálnej konsolidácii bude vysoká úroveň dlhu naďalej predstavovať výzvu pre verejné financie.

Očakáva sa, že inflácia zostane v krátkodobom horizonte nad 2 % cieľom Bank of England a dosiahne 3,4 % v roku 2025 a 3,2 % v roku 2026. Predpokladá sa, že cenové tlaky sa postupne zmiernia, pričom inflácia klesne na 2,4 % v roku 2027 a dosiahne cieľovú hodnotu 2 % v rokoch 2028 a 2029. Očakáva sa, že trh práce sa v blízkej budúcnosti zmierni, pričom nezamestnanosť by mala vzrásť zo 4,9 % v roku 2025 na 5,6 % v roku 2026 a následne sa postupne zlepši na 4,5 % do roku 2029, keďže sa hospodársky rast posilní.

Očakáva sa, že vonkajšia pozícia Spojeného kráľovstva bude naďalej charakterizovaná pretrvávajúcim deficitom bežného účtu. Predpokladá sa, že deficit dosiahne v roku 2025 125,2 miliardy USD, v roku 2026 sa zvýši na 144,2 miliardy USD a do roku 2029 sa postupne zníži na 125,6 miliardy USD. Očakáva sa, že deficit bežného účtu ako podiel na HDP zostane počas prognózovaného obdobia medzi 2,6 % a 3,4 %. Hoci Spojené kráľovstvo naďalej ťaží z diverzifikovanej a vyspelej ekonomiky, medzi kľúčové výzvy patrí tlmený rast produktivity, zvýšený verejný dlh a potreba posilniť dlhodobú hospodársku odolnosť.

37. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**37.5 Podnikateľské prostredie (pokračovanie)****Nemecko**

Nemecko zostáva najväčšou ekonomikou v Európe a jednou z popredných ekonomík na svete. Po dvoch po sebe nasledujúcich rokoch hospodárskeho poklesu spôsobeného slabou priemyselnou aktivitou, vysokými nákladmi na energie, tlmeným externým dopytom a zvýšenou neistotou sa očakáva, že nemecká ekonomika sa v strednodobom horizonte postupne zotaví. Podľa prognóz MMF sa predpokladá, že rast HDP zostane v roku 2025 obmedzený na úrovni 0,2 %, potom sa v roku 2026 posilní na 0,8 % a v rokoch 2027 aj 2028 dosiahne 1,2 %, pričom v roku 2029 mierne klesne na 0,9 %. Očakáva sa, že oživenie bude podporené zlepšujúcim sa domácim dopytom, silnejšou investičnou aktivitou a postupným oživovaním globálneho obchodu. Očakáva sa však, že pretrvávajúce štrukturálne problémy vrátane demografického starnutia, nedostatku pracovnej sily, vysokých nákladov na energie a transformácie automobilového priemyslu smerom k elektrickým vozidlám budú naďalej zaťažovať konkurencieschopnosť Nemecka. Predpokladá sa, že nominálny HDP sa zvýši z 5,05 bilióna USD v roku 2025 na 6,00 biliónov USD v roku 2029, zatiaľ čo HDP na obyvateľa sa v rovnakom období zvýši zo 60 439 USD na 72 088 USD.

Očakáva sa, že verejné financie Nemecka budú počas prognózovaného obdobia naďalej ovplyvnené zvýšenými potrebami výdavkov. Predpokladá sa, že deficit verejných financií dosiahne v roku 2025 úroveň 2,7 % HDP a očakáva sa, že sa zvýši na 3,8 % v roku 2026 a 4,2 % v roku 2027, pričom sa do roku 2029 postupne zlepši na 3,9 %. Zhoršenie odráža vyššie verejné výdavky súvisiace s obranou, investíciami do infraštruktúry, opatreniami v oblasti energetickej transformácie a sociálnymi výdavkami. Predpokladá sa, že hrubý verejný dlh mierne vzrastie zo 62,9 % HDP v roku 2025 na 70,2 % v roku 2029. Napriek očakávanému nárastu zostáva úroveň dlhu Nemecka v porovnaní s mnohými vyspelými ekonomikami relatívne nízka, čo podporuje silná inštitucionálna dôveryhodnosť a stabilný finančný systém. Očakáva sa, že prebytok bežného účtu krajiny zostane počas celého prognózovaného obdobia kladný, pričom v roku 2025 dosiahne 222,9 miliardy USD a do roku 2029 sa zvýši na 230,6 miliardy USD. Predpokladá sa však, že prebytok ako podiel HDP mierne klesne zo 4,4 % v roku 2025 na 3,8 % medzi rokmi 2027 a 2029, čo odráža postupné vyvažovanie externého dopytu.

Očakáva sa, že inflácia v Nemecku zostane výrazne nižšia ako počas obdobia energetickej krízy, ale nad veľmi nízkymi úrovňami zaznamenanými pred rokom 2022. Predpokladá sa, že spotrebiteľské ceny vzrastú v roku 2025 o 2,3 %, v roku 2026 dočasne zrýchlia na 2,7 % a potom zmiernia tempo na 2,3 % v roku 2027, 2,0 % v roku 2028 a 2,2 % v roku 2029. Očakáva sa, že postupné zmierňovanie inflácie bude podporené stabilizáciou trhov s energiami, zlepšenými podmienkami dodávok a reštriktívnou menovou politikou. Napriek tomu sa očakáva, že pretrvávajúci tlak na mzdy a zvýšená inflácia v sektore služieb obmedzia rýchlejší pokles rastu cien. V porovnaní s predchádzajúcimi prognózami zverejnenými spoločnosťou Groupe Crédit Agricole, ktoré odhadovali infláciu na 2,1 % v roku 2025 a 1,9 % v roku 2026, najnovšie údaje MMF naznačujú o niečo pomalší proces dezinflácie.

Nemecký trh práce zostáva relatívne odolný napriek dlhšiemu obdobiu slabého hospodárskeho rastu. Predpokladá sa, že miera nezamestnanosti dosiahne v roku 2025 hodnotu 3,8 % pracovnej sily a v roku 2026 mierne vzrastie na 3,9 %, pričom do roku 2029 postupne klesne na 3,0 %. Očakáva sa, že podmienky na trhu práce sa s oživením hospodárskej aktivity zlepšia; demografické starnutie a nedostatok kvalifikovaných pracovníkov však zostanú významnými obmedzeniami ponuky pracovnej sily. Očakáva sa, že prechod na zelenšiu a digitálnejšiu ekonomiku povedie aj k štrukturálnym zmenám v zamestnanosti, najmä vo výrobných odvetviach. Keďže sa očakáva, že HDP na obyvateľa do roku 2029 prekročí 72 000 USD, predpokladá sa, že Nemecko si udrží svoju pozíciu medzi najbohatšími ekonomikami sveta. Dlhodobé vyhliadky rastu však budú závisieť od schopnosti krajiny riešiť nedostatok pracovných síl, zlepšiť konkurencieschopnosť a podporovať inovácie a investície.

Tieto výzvy mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

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

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 2025 a 31. decembru 2024, alebo počas finančného roka.

- (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

V tisícoch EUR	Ref.:	Pohľadávky	Závazky		
				Pohľadávky	Závazky
		31. decembra 2025	31. decembra 2025	31. decembra 2024	31. decembra 2024
Akcionári	1	4 725	11	3 867	13

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****38. Spriaznené strany a akcionári (pokračovanie)***Transakcie so spriaznenými stranami**V tisícoch EUR*

	Ref.:	Výnosy 2025	Výnosy 2024
Akcionári	1	218	524
WOAL s. r. o.	2	-	156
Nové Pasienky, a. s.	2	-	343
Celkom		218	1 023

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. Neexistujú žiadni menšinoví akcionári držiaci kmeňové akcie ani prioritné akcie.

*Garancie a prísľuby spriazneným stranám**V tisícoch EUR*

	Poznámka	Ref.:	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2025	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2024
Akcionári		1	-	6 697
WOAL s. r. o.	35	2	4 347	4 347
Celkom			4 347	11 044

K 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 neexistujú žiadne iné záruky poskytnuté alebo prijaté od spriaznenej strany.

Transakcie s kľúčovým manažmentom

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

V tisícoch EUR

	Ref.:	2025	2024
Odmeny riaditeľom a kľúčovému manažmentu	3	439	437

Riaditeľom neboli poskytnuté žiadne úvery.

39. Nasledujúce udalosti

Dňa 16. januára 2026 uzavrela spoločnosť Skupiny JTRE Management, a.s. so spoločnosťou J&T BANKA, a.s. Zmluvu o spolupráci v rámci zmenkového programu s celkovou hodnotou zmeniek do 200 000 tisíc EUR.

Dňa 19. januára 2026 Skupina získala 100 % podiel v spoločnosti Tarfex, s.r.o., registrovanej v Slovenskej republike, za 1 EUR.

Dňa 18. marca 2026 Skupina založila novú spoločnosť NOVÉ LIDO 6 s. r. o. Dňa 20. marca 2026 Skupina založila nové spoločnosti NOVÉ LIDO 2 s. r. o., NOVÉ LIDO 5 s. r. o. a NOVÉ LIDO 7 s. r. o. A 21. marca 2026 Skupina založila nové spoločnosti NOVÉ LIDO 1 s. r. o., NOVÉ LIDO 3 s. r. o. a NOVÉ LIDO 4 s. r. o. Všetky registrované v Slovenskej republike.

Dňa 20. júna 2026 Skupina získala 100 % podiel v spoločnosti Pribinova 1, s.r.o. (INVEST 19 - Triangel 2 a.s.), registrovanej v Slovenskej republike, za 974 tisíc EUR.

Dňa 7. júla 2026 spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. vydala dlhopisy s nulovým kupónom ISIN SK4000029740 v nominálnej hodnote 48 000 tis. EUR so splatnosťou do 7. júla 2031.

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 7. augusta 2026.

JTRE HOLDING LTD**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025****40. Skupinové entity**

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel 2025	Vlastnícky podiel 2024
JTRE HOLDING LTD	Cyprus			
JTRE 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.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Danube Facility Services, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
JTRE Private Equity B.V.	Holandsko	100	priamy	priamy
JTRE Germany GmbH	Nemecko	100	priamy	priamy
JTRE LONDON LTD	Veľká Británia	100	priamy	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.	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
Sklad 7, s. r. o.	Slovenská republika	99,9	priamy	-
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	-	-	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. ⁷	Slovenská republika	100	priamy	priamy
UK Triptych financing, s.r.o. ⁸	Slovenská republika	100	priamy	priamy

⁷ Spoločnosť bola založená 9. januára 2024.

⁸ Spoločnosť bola založená 1. novembra 2024.

JTRE HOLDING LTD
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025
40. Skupinové entity (pokračovanie)

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel 2025	Vlastnícky podiel 2024
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	Ostrovy Turks and Caicos	95	priamy	priamy
Zephyr Ltd.	Ostrovy Turks and Caicos	95	priamy	priamy
TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD	Veľká Británia	100	priamy	priamy
Park Side London LTD ⁹	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 Pasienky, a. s.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
nbc pasienky s. r. o. (predtým Verdan, s.r.o.)	Slovenská republika	100	priamy	-
Stará tehelná, 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
NOVÉ LIDO s. r. o. (predtým 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	priamy
JTRE sports & entertainment a. s. ¹⁰	Slovenská republika	100	priamy	priamy
HC SLOVAN Bratislava, a.s.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
SLOVAN MARKETING, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	priamy
VK SLOVAN Bratislava s. r. o. (predtým VKP Bratislava s. r. o.)	Slovenská republika	80	priamy	priamy
BC SLOVAN Bratislava s. r. o. (predtým BK Slovan Bratislava, s. r. o.) ¹¹	Slovenská republika	100	priamy	priamy
BC SLOVAN Bratislava ženy s. r. o. (predtým Inter Bratislava s. r. o.)	Slovenská republika	100	priamy	priamy
Národné tréningové centrum mládeže s. r. o. (predtým Tréningové centrum detí a mládeže – basketbal s. r. o.) ¹²	Slovenská republika	100	priamy	-
Royan Deux G.P. Ltd	Ostrovy Turks and Caicos	100	priamy	priamy
PROVO L.P.	Ostrovy Turks and Caicos	95	priamy	priamy
Grace Bay Investmemts Limited	Belize	95	priamy	priamy

⁹ Spoločnosť Park Side London LTD má obchodnú prevádzku v Spojenom kráľovstve.

¹⁰ Spoločnosť bola založená 16. apríla 2024.

¹¹ Spoločnosť bola založená 27. augusta 2024.

¹² Spoločnosť bola založená 8. mája 2025.

40. Skupinové entity (pokračovanie)

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel 2024	Vlastnícky podiel 2023
PROVO L.P.	Ostrovky Turks and Caicos	95	priamy	priamy
Grace Bay Investmemts Limited	Belize	95	priamy	priamy
Blue Conch Holdings IV Ltd.	Ostrovky Turks and Caicos	95	priamy	priamy
UK Blackfriars financing, s. r. o. ¹³	Slovenská republika	100	priamy	-
FZTH s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy	-
River park, s. r. o. ¹⁴	Slovenská republika	100	priamy	-

¹³ Spoločnosť bola založená 13. mája 2025.

¹⁴ Spoločnosť bola založená 4. septembra 2025.