

Rohan financing s.r.o.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
K 30. ZÁŘÍ 2024**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

k mezitímní účetní závěrce sestavené k 30. září 2024 společnosti

Rohan financing s.r.o.

Identifikační údaje:

Název: Rohan financing s.r.o.

IČ: 218 25 807

Adresa sídla: Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín

Rozvahový den: 30. září 2024

Rámec účetního výkaznictví: Účetní standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

Datum vydání zprávy auditora: 8. listopadu 2024

Auditor: Jan Kellner
Evidenční číslo 2225

Forvis Mazars Audit s.r.o.
Evidenční číslo 158

Zpráva nezávislého auditora pro společníky společnosti

Rohan financing s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené mezitímní účetní závěrky společnosti Rohan financing s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 30. září 2024, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období končící 30. září 2024 a přílohy této mezitímní účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této mezitímní účetní závěrky.

Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Rohan financing s.r.o. k 30. září 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období končící 30. září 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Odpovědnost jednatelů Společnosti za mezitímní účetní závěrku

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení mezitímní účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování mezitímní účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze mezitímní účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení mezitímní účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že mezitímní účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v mezitímní účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé mezitímní účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti mezitímní účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatelé Společnosti uvedli v příloze mezitímní účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení mezitímní účetní závěrky jednateli a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze mezitímní účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mezitímní účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

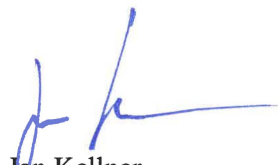
Naší povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Praha, 8. listopadu 2024



Forvis Mazars Audit s.r.o.
Evidenční číslo 158
Pod dráhou 1637/4
170 00 Praha 7

Zastoupená Janem Kellnerem



Jan Kellner
Statutární auditor, evidenční číslo 2225

Rohan financing s.r.o.

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 25. července 2024 do 30. září 2024

**sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního
výkaznictví**

Výkaz o finanční situaci
ke dni 30. září 2024

(v tis. Kč)	Poznámka	30. 9. 2024	25. 7. 2024
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	3.1	109 174	0
Dlouhodobá aktiva celkem		109 174	0
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky	3.2	1 368	2 000
Krátkodobá aktiva celkem		1 368	2 000
AKTIVA CELKEM		110 542	2 000
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.3	2 000	2 000
Výsledek hospodaření běžného roku		-619	0
Vlastní kapitál celkem		1 381	2 000
Krátkodobé závazky			
Bankovní úvěr	3.4	109 161	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		110 542	2 000

Výkaz o úplném výsledku
za období od 25. července 2024 do 30. září 2024

(v tis. Kč)	Poznámka	Období od 25. 7. 2024 do 30. 9. 2024
Úrokové výnosy	3.5	332
Úrokové náklady	3.6	-319
Čistý úrokový výnos		13
Náklady na služby	3.7	-30
Ostatní provozní náklady		-2
Ostatní finanční náklady	3.8	-600
Zisk před zdaněním		-619
Zisk za účetní období		-619
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		-619

Výkaz změn vlastního kapitálu
za období od 25. července 2024 do 30. září 2024

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 25. 7. 2024	2 000	0	2 000
Úplný výsledek za účetní období	0	-619	-619
Konečný zůstatek k 30. 9. 2024	2 000	-619	1 381

Výkaz peněžních toků
za období od 25. července 2024 do 30. září 2024

(v tis. Kč)	Poznámky	Období od 25. 7. 2024 do 30. 9. 2024
Počáteční stav finančních prostředků		2 000
Provozní činnost		
Zisk za účetní období		-619
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	3.5, 3.6	-13
Čisté peněžní prostředky použité v provozní činnosti		-632
Investiční činnost		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	3.1	-108 842
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-108 842
Financování		
Příjmy z bankovních úvěrů	3.4	108 842
Čistý peněžní tok plynoucí z financování		108 842
Čistá změna peněžních prostředků		-632
Konečný stav peněžních prostředků		1 368
Počáteční stav finančních prostředků		2 000

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

1.1. Vznik a charakteristika společnosti

Rohan financing s.r.o. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 407033 dne 25. července 2024 a její sídlo je Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, 186 00, identifikační číslo Společnosti je 21825807.

Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou Společnosti je J&T REAL ESTATE CR LIMITED, 1061 Nicosia, Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 21, Kyperská republika, registrační číslo HE 238691, zapsaná do Kyperského obchodního rejstříku. Společnost J&T REAL ESTATE CR LIMITED je holdingovou společností investiční skupiny J & T Real Estate (dále také jako „JTRE“ nebo „Skupina“), která se zabývá investováním do nemovitostí. Vklad Společnosti činí 2 000 tis. Kč, obchodní podíl 100 %. Základní kapitál Společnosti ve výši 2 000 tis. Kč je splacen na 100 %.

Jednateli Společnosti jsou:

- Ing. František Jíša, datum narození 1. ledna 1984, Studentská 896, 436 01 Litvínov, den vzniku funkce 25. července 2024
- Ing. Martin Kodeš, datum narození 4. srpna 1961, V Zátíší 358, 252 26 Třebotov, den vzniku funkce 25. července 2024

Jednatelé jednájí za Společnost vždy společně.

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonávají jednatelé. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

1.2. Předmět podnikání

Společnost byla založena s cílem emise veřejně obchodovaných dluhopisů a bude podléhat dozoru ze strany České národní banky.

Předmětem podnikání Společnosti je zajišťování finančních činností v rámci skupiny JTRE, a to a poskytování úvěrů nebo zápůjček společností ve skupině JTRE.

1.3. Konsolidovaná účetní závěrka

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší a nejužší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje J&T REAL ESTATE CR LIMITED. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

1.4. Změny v obchodním rejstříku v prvním pololetí roku 2024

V třetím čtvrtletí roku 2024 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

2.1. Prohlášení o shodě a základní východiska

Mezitímní účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka“) je sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Mezinárodními účetními standardy IAS a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen a za předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

2.2. Měna vykazování a funkční měna

Funkční měnou Společnosti je česká koruna (Kč), v níž je též účetní závěrka sestavena. Veškeré finanční informace jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

2.3. Nová a novelizovaná pravidla IFRS

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Skupinou použita

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této mezitímní účetní závěrky:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesňuje vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace přináší rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný, a dále rozšiřuje IAS 21 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány. Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.

- Nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydaný v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- Novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této mezitímní účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

2.4. Účetní pravidla

Následující zveřejnění poskytuje materiální informace o účetních pravidlech použitých Společností při sestavení této mezitímní účetní závěrky:

2.4.1. Úrokové výnosy / náklady

Úrokové výnosy plynou z poskytnutých úvěrů, zatímco úrokové náklady z přijatých bankovních úvěrů.

Úrokové výnosy z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase ve výsledku hospodaření a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

2.4.2. Náklady na služby

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.4.3. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.4.4. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) a jsou takto klasifikována dle obchodního modelu společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhová finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si společnost

může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých půjček, které jsou oceněné v naběhlé hodnotě.

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát společnost vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního vykázání.

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech peněžních nedostatků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykázání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- významné zpoždění v získání povolovacích řízení oproti předpokladu
- významné zhoršení plánu prodeje bytových jednotek dlužníka

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Finanční závazky

Finanční závazky, konkrétně bankovní úvěr, se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

2.5 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

2.5.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení Společnost vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Struktura výkazu o úplném výsledku

S ohledem na předmět činnosti Společnosti popsany v části 1.2 se vedení Společnosti rozhodlo uspořádat strukturu výkazu o úplném výsledku obdobně jako mají banky a podobné finanční společnosti, v níž je prezentována jako hlavní informace výše čistého úrokového výnosu, který je rozdílem úrokových výnosů z poskytnutých půjček a úrokových nákladů z přijatých úvěrů. Tyto položky jsou ve své podstatě provozními položkami a výsledkem hlavní činnosti Společnosti.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Společnosti v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Společnosti riziko přímého dopadu na Společnost jako nízké.

Klimatické změny

Vedení Společnosti při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Společnosti vyplývá, že Společnost není přímo ovlivněna ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky, v této oblasti. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Společnost a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

2.6 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v budoucnu k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Očekávané úvěrové ztráty k poskytnutým úvěrům

Společnost eviduje k 30. 9. 2024 nesplacený zůstatek poskytnutého úvěru ve výši 109 174 tis. Kč, který podrobila analýze odhadu očekávané úvěrové ztráty v souladu s používanými účetními pravidly. Společnost vyhodnotila, že od data poskytnutí úvěru do 30. 9. 2024 nedošlo k žádným významným změnám na straně dlužníka, které by měly vliv na snížení hodnoty tohoto finančního aktiva. Poskytnutá půjčka je pro posouzení úvěrového rizika zahrnuta do úrovně 1 (stage 1) modelu očekávaných úvěrových ztrát a výši očekávané úvěrové ztráty Společnost odhadla k 30. 9. 2024 v nemateriální výši.

Daně ze zisku

Společnost vyčíslila k 30. 9. 2024 ze své činnosti očekávanou daňovou ztrátu, čemuž odpovídá nulová splatná daň. Odloženou daňovou pohledávku, jejíž jediným titulem je očekávaná daňová ztráta, odhadla Společnost jako nevýznamnou.

2.7. Stanovení reálné hodnoty

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu.

Reálné hodnoty jsou na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do třech úrovní:

- a) Úroveň 1 (level 1): ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- b) Úroveň 2 (level 2): jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- c) Úroveň 3 (level 3): metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků Společnosti, které nejsou v účetních výkazech oceněny reálnou hodnotou, ve srovnání s jejich účetní hodnotou a konkretizací použité úrovně hierarchie stanovení reálné hodnoty poskytují následující tabulky:

v tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota			Celkem
		Úroveň 1 (level 1)	Úroveň 2 (level 2)	Úroveň 3 (level 3)	
k 30. 9. 2024					
Finanční aktiva					
Peněžní prostředky	1 368	-	1 368	-	1 368
Půjčky poskytnuté klientům	109 174	-	-	109 174	109 174
Finanční aktiva celkem	110 542	-	1 368	109 174	110 542
Finanční závazky					
Bankovní úvěry	109 161	-	-	109 161	109 161
Finanční závazky celkem	109 161	-	-	109 161	109 161

Reálná hodnota byla stanovena na základě předpokládaných budoucích diskontovaných příjmů ze splátek jistiny a úroků. Při odhadech předpokládaných budoucích peněžních toků byly vzaty do úvahy i rizika z nesplnění jako i skutečnosti, které mohou naznačovat snížení hodnoty. Odhadované reálné hodnoty poskytnutých úvěrů a přijatých bankovních úvěrů vyjadřují změny v úvěrovém hodnocení od momentu jejich poskytnutí, jako i změny v úrokových sazbách, jsou-li úvěry úročeny fixní úrokovou sazbou.

3 VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O FINANČNÍ SITUACI A O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1 Poskytnuté úvěry

	Zůstatek k 30. 9. 2024	Zůstatek k 25. 7. 2024
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	109 174	0
Celkem	109 174	0

Společnost poskytla v mezitímním období v rámci sjednaného úvěrového rámce 2 500 000 tis. Kč spřízněné společnosti Rohan E one s.r.o. úvěr ve výši 108 842 tis. Kč, který je splatný nejpozději 30. 6. 2029 včetně naběhlých úroků (k 30. 9. 2024 činí úroky 332 tis. Kč – viz 3.5). Úvěr je úročen úrokovou sazbou stanovenou jako 1R PRIBOR + marže ve výši 5,20 % p.a.

3.2 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 30. 9. 2024	Zůstatek k 25. 7. 2024
Peněžní prostředky v bance	1 368	2 000
Celkem	1 368	2 000

Peněžní prostředky jsou vedeny na bankovním účtu u společnosti J&T BANKA, a.s. a jsou splatné na požádání.

3.3 Vlastní kapitál

Společnost J&T REAL ESTATE CR LIMITED složila základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč k datu vzniku Společnosti, tj. k 25. červenci 2024.

3.4 Bankovní úvěr

	Zůstatek k 30. 9. 2024	Zůstatek k 25. 7. 2024
Bankovní úvěr	109 161	0
Celkem	109 161	0

Společnost v mezitímním období načerpala v rámci sjednaného úvěrového rámce 200 000 tis. Kč krátkodobý bankovní úvěr ve výši 108 842 tis. Kč, který je splatný nejpozději 30. 6. 2025 včetně naběhlých úroků (k 30. 9. 2024 činí úroky 319 tis. Kč – viz 3.6). Úvěr je úročen úrokovou sazbou stanovenou jako 1R PRIBOR + pevná odchylka ve výši

5,55 % p.a. a je zajištěn zástavním právem k pohledávkám Společnosti a dohodou o vyplňovacím právu k bianco směnce.

Bankovní úvěr bude dle záměru Společnost refinancován emisí dluhopisů, k níž dojde v nadcházejícím období.

3.5 Úrokové výnosy

	Období od 25. 7. 2024 do 30. 9. 2024
Výnosové úroky	332
Celkem	332

Jedná se úroky z poskytnutého úvěru viz bod 3.1.

3.6 Úrokové náklady

	Období od 25. 7. 2024 do 30. 9. 2024
Nákladové úroky	319
Celkem	319

Jedná se o úroky z přijatého bankovního úvěru viz bod 3.4.

3.7 Náklady na služby

	Období od 25. 7. 2024 do 30. 9. 2024
Náklady na služby	30
Celkem	30

Náklady na služby představují náklady na notářskou činnost.

3.8 Ostatní finanční náklady

	Období od 25. 7. 2024 do 30. 9. 2024
Ostatní finanční náklady	600
Celkem	600

Ostatní finanční náklady představují bankovní poplatek za sjednání úvěru a ostatní bankovní poplatky.

4 ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svého finančního majetku (bankovní účet a půjčka poskytnutá spřízněné osobě).

Riziko likvidity. Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Likvidita je řízena na konsolidované úrovni Skupiny a zároveň na úrovni jednotlivých dceřiných společností. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů.

Analýza likvidity zveřejněná níže představuje nejopatrnější variantu zbývajících doby splatnosti, proto je v případě závazků zohledněn první možný den splatnosti, kdežto u poskytnutých úvěrů nejdelší možné splacení. Vedení Společnosti předpokládá, že rozdíl mezi finančními závazky a finančními aktivy Společnosti z pohledu likvidity bude řešen prostřednictvím emise dluhopisů, kterou Společnost plánuje v nadcházejícím období a která bude sloužit k refinancování krátkodobě splatného bankovního úvěru.

Analýza nederivátových finančních nástrojů sestavená podle zbývajících smluvní doby splatnosti a zahrnující všechny očekávané smluvní peněžní toky, včetně v budoucnu naběhlých úrokových plateb je k 30. 9. 2024 následující:

<i>v tis. Kč</i>	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
Finanční aktiva					
Peněžní prostředky	1 368	1 368	1 368	-	-
Poskytnuté úvěry	109 174	157 158	-	-	157 158
Finanční aktiva celkem	110 542	158 526	1 368	-	157 158
Finanční závazky					
Bankovní úvěry	109 161	116 431	-	116 431	-
Finanční závazky celkem	109 161	116 431	-	116 431	-

Úvěrové riziko. Úvěrová kvalita bankovních zůstatků je s ohledem na to, že účet je vedený u J&T BANKY, a.s. hodnocena jako dobrá a úvěrové riziko jako nevýznamné. Agentura Moody's oficiálně přidělila J&T BANCE v roce 2023 investiční rating Baa2 se stabilním výhledem. Hodnocení Baa představuje podle definice Moody's „mírné kreditní riziko“.

Riziko úrokových sazeb. Poskytnutý úvěr spojené osobě i přijatý bankovní úvěr jsou úročené variabilně, kdy pro stanovení úrokové sazby je zvolen shodný algoritmus s tím, že u úvěru poskytnutého spojené osobě je úroková sazba navýšená o odpovídající marži. S ohledem na tuto skutečnost není Společnost vystavena významnému riziku změny úrokové sazby.

Riziko kurzů cizích měn. Společnost neeviduje žádné aktiva ani závazky denominované v cizích měnách, a proto pokládá riziko kurzů cizích měn za nevýznamné.

Řízení kapitálu. Společnost není povinna dodržovat žádné externě legislativou stanovené požadavky na kapitál, včetně jakýchkoli požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. Kapitál je řízen na konsolidované úrovni Skupiny. Cílem Skupiny na konsolidované úrovni při řízení kapitálu je chránit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy pro akcionáře a prospěch ostatním zúčastněným stranám a udržovat optimální kapitálovou strukturu s cílem snížit náklady na kapitál. V souladu s ostatními společnostmi v tomto odvětví skupina monitoruje kapitál na základě čisté hodnoty aktiv.

Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob s výjimkou jiné zadluženosti snížená o peněžní prostředky a celková aktiva Skupiny.

5 PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, ani Společnosti není známo, že by vůči ní soudní spor mohl být zahájen.

6 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

6.1 Obchodní transakce

Společnost je plně vlastněna společností J&T REAL ESTATE CR LIMITED, společností založenou a existující podle právních předpisů Kyperské republiky, zapsanou do kyperského obchodního rejstříku. Konečným vlastníkem Skupiny je pan Dušan Palcr.

Společnost uskutečnila následující obchodní transakci vůči spřízněné osobě, společnosti Rohan E one, s.r.o., která je ve vztahu ke Společnosti její sesterskou společností, tedy je 100% vlastněná mateřskou společností J&T REAL ESTATE CR LIMITED.

Dlouhodobé pohledávky vůči spřízněným stranám:

	Poznámky	Zůstatek k 30. 9. 2024
Rohan E one, s.r.o.	3.1	109 174
Celkem		109 174

Výnosy – spřízněné strany:

	Poznámky	Období od 25. 7. 2024 do 30. 9. 2024
Rohan E one, s.r.o.	3.5	332
Celkem		332

Výnosy vůči spřízněným stranám tvoří výnosové úroky z poskytnuté půjčky.

7 ODMĚNY KLÍČOVÝM ČLENŮM VEDENÍ

Členové statutárních orgánů neobdrželi ve sledovaném období žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

8 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 29. října 2024 Společnost načerpala krátkodobý bankovní úvěr ve výši 59 707 tis. Kč a zároveň Společnost poskytla spřízněné společnosti Rohan E one s.r.o. úvěr ve stejné výši. Po rozvahovém dni do data schválení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by měly dopad na finanční situaci a výkonnost Společnost.

Schválení účetní závěrky

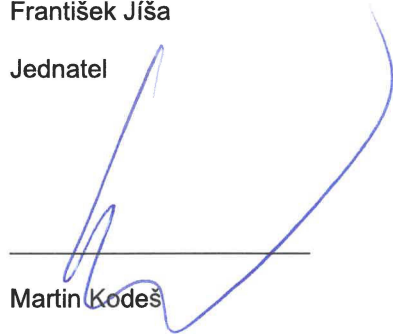
Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem.

V Praze dne 31.10.2024



František Jíša

Jednatel



Martin Kodeš

jednatel