

Rohan financing s.r.o.

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE
Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ
ZÁVĚRKY sestavené v souladu s Mezinárodními
standardsy účetního výkaznictví ve znění přijatém
Evropskou unií

za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

OBSAH

STRANA

Právní základ	1
Identifikace společnosti, jednatelů a členů výboru pro audit	2
Zpráva jednatelů	3 - 7
Příloha 1 – Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 obsahující údaje podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů	

PRÁVNÍ ZÁKLAD

V souladu s § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, společnost Rohan financing s.r.o. předkládá pololetní finanční zprávu za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025.

IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI, JEDNATELŮ A ČLENŮ VÝBORU PRO AUDIT

Společnost:

Rohan financing s.r.o.

IČO: 218 25 807

Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 407033

(dále jen „Společnost“)

Jednatelé: Ing. František Jiša
Ing. Martin Kodeš

Výbor pro audit: Člen: JUDr. Martina Ascherl
Člen: Ing. Rudolf Černý
Předseda: Ing. Jakub Kovář

ZPRÁVA JEDNATELŮ

Jednatelé Společnosti předkládají pololetní finanční zprávu, jejíž součástí je neauditovaná mezitímní účetní závěrka Společnosti za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií obsahující údaje podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Vznik Společnosti a společník

Společnost, založená a existující podle práva České republiky, vznikla zápisem do českého obchodního rejstříku ke dni 25. 7. 2024 jako společnost s ručením omezeným.

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 „Skupina“), která se zabývá investováním do nemovitostí.

Hlavní aktivity a povaha činností Společnosti

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Hlavním předmětem činnosti Společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných z emise dluhopisů společnosti Rohan E one s.r.o., IČO: 089 72 656, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 328445 (dále jen „**Sesterská společnost**“) pro realizaci výstavby developerského projektu Nový Rohan na pomezí pražského Karlína a Libně (dále jen „**Projekt**“).

Společnost neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnost, ani to v budoucnu neplánuje.

Přehled stávající pozice Společnosti, jejího budoucího vývoje a činnosti Společnosti

Současná situace

Společnost dne 17. prosince 2024 emitovala dluhopisy s názvem ROHAN FIN. 0,00/29 v souladu s emisními podmínkami ze dne 26. listopadu 2024. Dluhopisy byly vydány podle českého práva jako zaknihované cenné papíry na doručitele, v celkovém počtu 110 000 kusů, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10 000 Kč (dále jen „**Dluhopisy**“). Dluhopisy nejsou úročené; jejich výnos je dán rozdílem mezi emisním kurzem (72,14 %) a jmenovitou hodnotou, což odpovídá výnosu do splatnosti ve výši 6,75 % p.a. Dluhopisy jsou splatné

dne 17. prosince 2029 a jsou zajištěné.

Dluhopisy emitované Společností jsou k 30. červnu 2025 kótovány na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. Obchodování bylo zahájeno dne 17. prosince 2024.

Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k obchodnímu podílu Společnosti. Konkrétně byl dne 10. prosince 2024 sepsán notářský zápis obsahující smlouvu o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu mezi jediným Společníkem jako poskytovatelem zajištění a společností J&T BANKA, a.s. jako agentem pro zajištění. Tento způsob zajištění poskytuje investorům dodatečnou úroveň ochrany tím, že v případě platební neschopnosti Společnosti mohou být jejich nároky uspokojeny z prodeje zastaveného obchodního podílu.

Dále jsou Dluhopisy zajištěny zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám Společnosti z Rámcové smlouvy o úvěru, na základě níž bude Společnost moci půjčovat peněžní prostředky z emisí dluhopisů Sesterské společnosti, zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem, zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o projektovém účtu, zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o operačním účtu, zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o finančním účtu a zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy nebo smluv o distribučním úvěru (dále jen „**Zajištění**“). Zajištění Dluhopisů je podrobně definováno v základním prospektu Dluhopisů ze dne 21. listopadu 2024.

Čistý výtěžek z emise dluhopisů byl použit na poskytnutí úročeného úvěru Sesterské společnosti na základě Rámcové smlouvy o úvěru ze dne 12. 9. 2024, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2024. Úvěr poskytovaný na základě této smlouvy je nezajištěný úvěr s úvěrovým limitem ve výši 2 500 000 000 Kč, který je splatný k 30. červnu 2029.

V období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 Společnost vykázala ztrátu ve výši 1 684 116 Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy.

Jednatelé Společnosti v dohledné době neočekávají významné změny v hlavních aktivitách Společnosti, než jak jsou popsány výše. V druhé půlce roku 2025 Společnost bude pokračovat v realizaci svého hlavního předmětu podnikání, kterým je emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování pro realizaci developerského Projektu.

Hlavní rizika a nejistoty

K 30. 6. 2025 byla Společnost vystavena následujícím hlavním rizikům a nejistotám, která vyplývají z finančních aktiv a finančních závazků:

Úvěrové (kreditní) 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 investiční rating Baa2 se stabilním výhledem. Hodnocení Baa představuje podle

definice Moody's „mírné kreditní riziko“. Úvěrová kvalita poskytnutého úvěru spojené osobě byla hodnota na základě ratingu přiřazeného Skupině a to BB-, což odpovídá ratingu Ba podle definice Moody's a představuje „zvýšené kreditní riziko“.

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.

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

Poskytnutý úvěr spojené osobě je od 1. 1. 2025 úročený pevnou úrokovou sazbou, přičemž efektivní úroková sazba u tohoto úvěru je o 0,47 % vyšší než efektivní úroková sazba vztahující se k vydaným dluhopisům, které jsou též fixně úročeny. Zároveň splatnost emitovaných dluhopisů je shodná se splatností poskytnuté půjčky. S ohledem na tuto skutečnost není Společnost vystavena riziku změny úrokové sazby.

Riziko 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 snižena o peněžní prostředky a celková aktiva Skupiny.

Pobočky Společnosti

Společnost nemá žádné pobočky.

Výsledky Společnosti

Výsledky Společnosti za toto období jsou obsaženy v mezitímní účetní závěrce, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy a je součástí této zprávy.

Aktivity ve výzkumu a vývoji

V průběhu roku 2025 Společnost nekonala žádné aktivity v oblasti výzkumu či vývoje.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 Společnost vykázala ztrátu ve výši 1 684 116 Kč. Jedná se o první pololetí činnosti Společnosti, neboť vznikla až v červenci 2024.

Výsledek hospodaření Společnosti po zdanění za účetní období od 25. 7. 2024 do 31. 12. 2024 činil ztrátu ve výši 1 933 562 Kč.

Základní kapitál Společnosti

Základní kapitál Společnosti činí 2 000 000 Kč a je tvořen peněžitým vkladem jediného společníka, společnosti J&T REAL ESTATE CR LIMITED, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 21, 1061 Nicosia, Kyperská republika, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Společnost

Následné události

Po rozvahovém dni nenastaly žádné následné události.

Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 byly provedeny transakce se spřízněnými stranami, které jsou blíže specifikovány v článku 6. Transakce se spřízněnými stranami, přílohy k mezitímní účetní závěrce.

Čestné prohlášení

Tímto prohlašuji, že podle našeho nejlepšího vědomí tato zpráva a neauditovaná mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz o majetku společnosti, závazcích, finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti a jejího konsolidačního celku za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 a popis důležitých událostí uvedený v této zprávě obsahuje

věrný přehled informací požadovaných zákonem.

Dne

Ing. František Jíša
jednatel

Ing. Martin Kodeš
jednatel

Rohan financing s.r.o.

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

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

Rohan financing s.r.o.

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

Výkaz o finanční situaci

ke dni 30. června 2025

(v tis. Kč)	Poznámka	30.6.2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	3.1	796 631	770 094
Odložená daňová pohledávka	2.6	305	305
Dlouhodobá aktiva celkem		796 936	770 399
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky	3.2	356	18 817
Náklady příštích období	3.3	258	293
Krátkodobá aktiva celkem		614	19 110
AKTIVA CELKEM		797 550	789 508
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4	2 000	2 000
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta minulých let		-1 934	0
Výsledek hospodaření běžného roku		-1 684	-1 934
Vlastní kapitál celkem		-1 618	66
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5	799 167	771 311
Dlouhodobé závazky celkem		799 167	771 311
Krátkodobé závazky			
Ostatní krátkodobé závazky	3.6	0	18 130
Krátkodobé závazky celkem		0	18 130
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		797 550	789 508

Rohan financing s.r.o.

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

Výkaz o úplném výsledku

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

(v tis. Kč)	Poznámka	Období od 1. 1. 2025 do 30.6. 2025	Období od 25.7.2024 do 31.12.2024
Úrokové výnosy	3.7	27 137	5 047
Úrokové náklady	3.8	-27 856	-5 357
Čistý úrokový výnos		-719	-311
Náklady na služby	3.9	-947	-1 104
Mzdové náklady		-2	0
Sociální a zdravotní náklady		-1	0
Ostatní provozní náklady		-15	-9
Finanční náklady	3.10	0	-814
Zisk před zdaněním		-1 684	-2 238
Odložená daň	2.6	0	305
Zisk za účetní období		-1 684	-1 934
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		-1 684	-1 934

Výkaz změn vlastního kapitálu
za období od 1. ledna 2025 do
30. června 2025

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta min. let	Zisk / ztráta běžného účetního období	Celkem
Konečný zůstatek k 25. 7. 2024	2 000			2 000
Změny za účetní období			-1 934	-1 934
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	2 000		-1 934	66
Změny za účetní období		-1 934	-1 684	-3 618
Konečný zůstatek k 30. 6. 2025	2 000	-1 934	-1 684	-1 618

Rohan financing s.r.o.

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

Výkaz peněžních toků

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

(v tis. Kč)	Za období
	od 1. ledna 2025 do 30. června 2025
Počáteční stav finančních prostředků	18 817
Provozní činnost	
Zisk za účetní období před zdaněním	-1 684
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	719
Čisté peněžní prostředky použité v provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu	-965
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-)	34
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-)	-18 130
Čistý peněžní tok z provozní činnosti po změnách pracovního kapitálu	-19 061
Vyplacené úroky (-)	-27 856
Přijaté úroky (+)	27 137
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-19 780
Investiční činnost	
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	-26 537
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-26 537
Financování	
Příjem z emise dluhopisů	27 856
Transakční náklady spojené s emisí dluhopisů	0
Čistý peněžní tok plynoucí z financování	27 856
Čistá změna peněžních prostředků	-18 461
Konečný stav peněžních prostředků	356

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 Zátiší 358, 252 26 Třebotov, den vzniku funkce 25. července 2024

Jednatelé jednají 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 2025

V prvním pololetí roku 2025 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

2.1. Prohlášení o shodě a základní východiska

Účetní závěrka je sestavena 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.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen a za předpokladu pokračujícího podniku.

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

2.2. 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 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 účetní závěrky:

- 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-implemenční 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.

- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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
- 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)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (vydána v prosinci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

2.4. Účetní pravidla

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

2.4.1. Úrokové výnosy / náklady

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

Výnosové úroky 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 vykazání 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 povolenacích 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 vykazány 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 vykazán 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 premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

2.4.5. 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.

2.5 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.

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. 6. 2025 nesplacený zůstatek poskytnutého úvěru ve výši 796 631 tis. Kč, který podrobila analýze odhadu očekávané úvěrové ztráty v souladu s používanými účetními pravidly. Společnost vyhodnotila, že od data poskytnutí úvěru do 30. 6. 2025 nedošlo k žádným významným změnám na straně dlužníka, které by měly vliv na snížení hodnoty tohoto finančního aktiva.

Daně ze zisku

Společnost vyčíslila k 30. 6. 2025 ze své činnosti daňovou ztrátu, čemuž odpovídá nulová splatná daň.

Společnost vykázala k 30. 6. 2025 odloženou daňovou pohledávku z titulu rozdílné daňové uznatelnosti úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů a úrokových výnosů z poskytnuté půjčky, a to výši 305 tis Kč.

Výše odložené daně může být v budoucnu s ohledem na obchodní činnosti a změny v daňové legislativě upravena.

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: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- b) Úroveň 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: 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	Úroveň 2	Úroveň 3	
k 30. 06. 2025					
Finanční aktiva					
Peněžní prostředky	356	-	356	-	356
Půjčky poskytnuté klientům	796 631	-	-	762 202	762 202
Finanční aktiva celkem	796 987	-	356	762 202	762 558
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	799 167	831 160	-	-	831 160
Obchodní a jiné závazky	-	-	-	-	-
Finanční závazky celkem	799 167	831 160	-	-	831 160

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. 6. 2025	Zůstatek k 31. 12. 2024
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	796 631	770 094
Celkem	796 631	770 094

Společnost poskytla v rámci sjednaného úvěrového rámce 2 500 000 tis. Kč spřízněné společnosti Rohan E one s.r.o. úvěr ve výši 765 047 tis. Kč, který je splatný nejpozději 16. 12. 2029 včetně naběhlých úroků. Úvěr byl úročen úrokovou sazbou stanovenou jako pevná sazba na úrovni 9,28 % p.a. Efektivní úroková míra, pro přepočet úrokových výnosů, byla stanovena na úrovni 7,69 %.

3.2 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 30. 6. 2025	Zůstatek k 31. 12. 2024
Peněžní prostředky v bance	356	18 817
Celkem	356	18 817

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

3.3 Náklady příštích období

	Zůstatek k 30. 6. 2025	Zůstatek k 31. 12. 2024
Náklady příštích období	258	293
Celkem	258	293

3.4 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.

3.5 Emitované dluhopisy

	Zůstatek k 30. 6. 2025	Zůstatek k 31. 12. 2024
Emitované dluhopisy	799 167	771 311
Celkem	799 167	771 311

Společnost 17. prosince 2024 emitovala zaknihované diskontované dluhopisy „ROHAN FIN. 0,00/29“ v celkové jmenovité hodnotě 1 100 000 tis. Kč a se splatností dne 17. prosince 2029.

Dluhopisy byly emitovány za emisní cenu ve výši 793 540 tis. Kč, přičemž jejich prvotní ocenění ve výši 769 182 tis. Kč ovlivnily transakční náklady v celkové výši 24 358 tis. Kč. K 30. červnu 2025 činí naběhlá hodnota emitovaných dluhopisů 799 167 tis. Kč, přičemž výše úrokových nákladů je dána efektivní úrokovou mírou 7,22 % p.a.

3.6 Ostatní krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30. 6. 2025	Zůstatek k 31. 12. 2024
Ostatní krátkodobé závazky	0	18 130
Celkem	0	18 130

3.7 Výnosové úroky

	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Období od 25. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Úroky z poskytnutého úvěru	27 137	5 047
Celkem	27 137	5 047

3.8 Nákladové úroky

	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Období od 25. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Nákladové úroky z bankovního úvěru	0	3 227
Nákladové úroky z emitovaných dluhopisů	27 856	2 130
Celkem	27 856	5 357

V průběhu roku 2024 Společnost čerpala krátkodobý bankovní úvěr od společnosti J&T Banka a.s. Úvěr byl úročen úrokovou sazbou 8,93 % p.a. a splatný nejpozději 30. 6. 2025. V prosinci 2024 byl úvěr plně refinancován emisí dluhopisů. K 30. 6. 2025 Společnost vykazuje nulový zůstatek.

Nákladové úroky – diskont představují úroky plynoucí z emitovaných dluhopisů (viz bod 3.5), které nejsou lineární, ale určené pomocí efektivní úrokové míry upravené o transakční náklady.

3.9 Náklady na služby

	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Období od 25. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Audit	665	394
Účetní a daňové služby	122	126
Administrativní služby	73	0
Odměna agenta a admina	59	0
Nájemné	18	0
Právní a notářské služby	10	35
Poplatky CDCP	0	365
Odměna za umístění dluhopisů	0	130
Aranžerské poplatky	0	55
Celkem	947	1 104

3.10 Ostatní finanční náklady

	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Období od 25. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Poplatek za zřízení úvěru	0	600
Předčasná splátka úvěru a úroku	0	214
Celkem	0	814

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.

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. 6. 2025 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	356	356	356	-	-
Poskytnuté úvěry	796 631	1 122 728	-	-	1 122 728
Finanční aktiva celkem	796 987	1 123 084	356	-	1 122 728
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	799 167	1 100 000	-	-	1 100 000
Finanční závazky celkem	799 167	1 100 000	-	-	1 100 000

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 investiční rating Baa2 se stabilním výhledem. Hodnocení Baa představuje podle definice Moody's „mírné kreditní riziko“. Úvěrová kvalita poskytnutého úvěru spojené osobě byla hodnota na základě ratingu přiřazeného skupině JTRE CR Ltd. a to BB-, což odpovídá ratingu Ba podle definice Moody's a představuje „zvýšené kreditní riziko“.

Riziko úrokových sazeb. Poskytnutý úvěr spojené osobě je od 1. 1. 2025 úročený pevnou úrokovou sazbou, přičemž efektivní úroková sazba u tohoto úvěru je o 0,47 % vyšší než efektivní úroková sazba vztahující se k vydaným dluhopisům, které jsou též fixně úročeny. Zároveň splatnost emitovaných dluhopisů je shodná se splatností poskytnuté půjčky. S ohledem na tuto skutečnost není Společnost vystavena 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 snižena 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 Kyprské republiky, zapsanou do kyprského obchodního rejstříku. Konečným vlastníkem Skupiny je pan Dušan Palcr.

Společnost uskutečnila následující obchodní transakci vůči spřízněným osobám, společnostem Rohan E one, s.r.o. a J & T REAL ESTATE CZ, a.s., které jsou ve vztahu ke Společnosti její sesterské společnosti, tedy jsou 100% vlastněné mateřskou společností J&T REAL ESTATE CR LIMITED.

Dlouhodobé pohledávky vůči spřízněným stranám:

	Poznámky	Zůstatek k 30. 6. 2025	Zůstatek k 31. 12. 2024
Rohan E one, s.r.o.	3.1	796 631	770 094
Celkem		796 631	770 094

Výnosy – úroky z poskytnuté půjčky – spřízněné strany:

	Poznámky	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Období od 25. 7. 2024 do 31. 12. 2024
Rohan E one, s.r.o.	3.7	27 137	5 047
Celkem		27 137	5 047

Náklady na služby

Poznámky	Období	Období
	od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	od 25. 7. 2024 do 31. 12. 2024
J & T REAL ESTATE CZ, a.s.	18	0
Celkem	18	0

7 ODMĚNY KLÍČOVÝM ČLENŮM VEDENÍ

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

8 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni do data schválení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by měly dopad na finanční situaci a výkonnost Společnost.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem.

V Praze

Ing. František Jíša

jednatel

Ing. Martin Kodeš

jednatel