

**JTPEG Croatia Investments, a.s.**

Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosincem 2019

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**k 31. prosinci 2019**  
(v tisících Kč)

**Obchodní firma a sídlo**

JTPEG Croatia Investments, a.s.  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8  
Česká republika

**Identifikační číslo**

063 59 574

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>235 804</b>		<b>235 804</b>	<b>151 650</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>2</b>	<b>235 647</b>		<b>235 647</b>	<b>151 412</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	3	235 647		235 647	151 412
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>4</b>	<b>157</b>		<b>157</b>	<b>238</b>
C.II.	Pohledávky	5	8		8	8
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	6	8		8	8
C.IV.	Peněžní prostředky	7	149		149	230

**JTPEG Croatia Investments, a.s.****Rozvaha**

k 31. prosinci 2019

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>8</b>	<b>235 804</b>	<b>151 650</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>9</b>	<b>150 203</b>	<b>149 523</b>
A.I.	Základní kapitál	10	153 412	153 412
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	11	8 467	7 418
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	12	- 11 307	- 1 545
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	13	- 369	- 9 762
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>14</b>	<b>85 601</b>	<b>2 127</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>15</b>	<b>85 601</b>	<b>2 127</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	16	83 421	
C.II.	Krátkodobé závazky	17	2 180	2 127

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

JTPEG Croatia Investments, a.s.

Sokolovská 700/113a

186 00 Praha 8

Česká republika

Identifikační číslo

063 59 574

Označ.		řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
A.	Výkonová spotřeba	1	298	4 317
A.3.	Služby	2	298	4 317
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>3</b>	<b>- 298</b>	<b>- 4 317</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	4	1 161	
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	5	1 161	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	6	1 250	5 442
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	7	1 250	5 442
VII.	Ostatní finanční výnosy	8	464	39
K.	Ostatní finanční náklady	9	442	39
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>10</b>	<b>- 67</b>	<b>- 5 442</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>11</b>	<b>- 365</b>	<b>- 9 759</b>
L.	Daň z příjmů	12	4	3
L.1.	Daň z příjmů splatná	13	4	3
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>14</b>	<b>- 369</b>	<b>- 9 762</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>15</b>	<b>- 369</b>	<b>- 9 762</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>16</b>	<b>1 625</b>	<b>39</b>

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

## Obchodní firma a sídlo

JTPEG Croatia Investments, a.s.

Sokolovská 700/113a

186 00 Praha 8

Česká republika

## Identifikační číslo

063 59 574

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>230</b>	<b>1 855</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	- 365	- 9 759
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	89	5 442
A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	89	5 442
<b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>- 276</b>	<b>- 4 317</b>
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 51	- 4 722
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení		126
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 51	- 4 848
<b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>- 327</b>	<b>- 9 039</b>
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 4	- 3
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 331</b>	<b>- 9 042</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 800	
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 800	
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	- 82 276	
<b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>- 83 076</b>	
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	83 326	7 417
<b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>83 326</b>	<b>7 417</b>
<b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>- 81</b>	<b>- 1 625</b>
<b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>149</b>	<b>230</b>

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK 2019**

**Název společnosti:** JTPEG Croatia Investments, a.s.  
**Sídlo:** Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8  
**Právní forma:** akciová společnost  
**IČO:** 063 59 574  
**Spisová značka:** oddíl B, vložka 22761 u MS v Praze

Sestaveno dne  
16. 2. 2022

Ing. LIBOR KAISER  
člen představenstva

**OBSAH**

<b>1.</b>	<b>OBECNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>3</b>
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
<b>2.</b>	<b>ÚČETNÍ METODY .....</b>	<b>4</b>
2.1.	FINANČNÍ MAJETEK.....	4
2.2.	POHLEDÁVKY .....	4
2.3.	ZÁVAZKY.....	4
2.4.	ÚVĚRY .....	5
2.5.	REZERVY .....	5
2.6.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU .....	5
2.7.	VÝPŮJČNÍ NÁKLADY .....	5
2.8.	DANĚ.....	5
2.9.	VÝNOSY.....	5
2.10.	POUŽITÍ ODHADŮ .....	5
2.11.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY.....	6
<b>3.</b>	<b>DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....</b>	<b>7</b>
3.1.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	7
3.2.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK .....	7
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	7
3.4.	POHLEDÁVKY .....	8
3.5.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	8
3.6.	REZERVY .....	9
3.7.	ZÁVAZKY.....	9
3.8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ.....	9
3.9.	DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	9
3.10.	VÝNOSY A NÁKLADY .....	9
3.11.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY .....	10
3.12.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE .....	10
3.13.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	10

## **1. OBECNÉ ÚDAJE**

### **1.1. Založení a charakteristika společnosti**

JTPEG Croatia Investments, a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena notářským zápisem NZ 459/2017 jako akciová společnost dne 21. srpna 2017 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 21. srpna 2017.

Předmětem podnikání společnosti je správa vlastního majetku.



## 2. ÚČETNÍ METODY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Tato účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2019 za kalendářní rok 2019. Tato účetní závěrka byla sestavena za účelem zajištění financování Společnosti a nepředstavuje roční statutární účetní závěrku. Statutární účetní závěrka Společnosti k rozvahovému dni 31.12.2019 za kalendářní rok 2019 byla sestavena 15.6.2020.

Tato účetní závěrka pro zvláštní účely obsahuje oproti statutární účetní závěrce přehled o peněžních tocích za kalendářní rok 2019, úpravu a doplnění částí 2. *Účetní metody* a 3.15 *Události, které nastaly po datu účetní závěrky*.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

### 2.1.

#### 2.1. Finanční majetek

Finanční majetek se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý (oběžný).

Majetkové podíly se oceňují pořizovací cenou sníženou o případné opravné položky.

Společnost se kategorizovala jako mikro účetní jednotka a nepoužívá metody přecenění na reálnou hodnotu.

#### 2.2. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

V případě, že je pohledávka po splatnosti déle než 1 rok, je tvořena 100% účetní opravná položka. Společnost vytváří opravné položky také na základě individuálního posouzení.

#### 2.3. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

#### **2.4. Úvěry**

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

#### **2.5. Rezervy**

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva na daň z příjmů právnických osob je tvořena na základě kalkulace daně z příjmu právnických osob uskutečněné k datu účetní závěrky.

#### **2.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu**

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

#### **2.7. Výpůjční náklady**

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány jako součást pořizovací ceny takového majetku. Veškeré ostatní výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v období, v němž vznikají.

#### **2.8. Daně**

Společnost zaúčtovala daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky k datu sestavení účetní závěrky.

#### **2.9. Výnosy**

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

#### **2.10. Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

**2.11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2019	31.12.2018
		(neauditováno)
Pokladní hotovost a peníze na cestě	0	0
Účty v bankách	149	230
Debetní saldo běžného účtu zahrnuté v běžných bankovních úvěrech	0	0
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	0	0
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>149</b>	<b>230</b>

### 3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

#### 3.1. Pohledávky za upsaný základní kapitál

Společnost nevykazuje pohledávky za upsaný základní kapitál.

#### 3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Společnost nemá žádný nehmotný a hmotný majetek.

#### 3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost v rámci dlouhodobého majetku vykazuje 66,6% podíl ve společnosti Marbera Holding, a.s. Klíčovou dceřinou společností společnosti Marbera Holding, a.s. je společnost Hoteli Njivice d.o.o. (vlastník hotelů v Chorvatsku). V roce 2019 došlo k nákupu 40% podílu ve společnosti Auctor Holding, a.s. Auctor Holding, a.s. je česká holdingová společnost založená za účelem akvizice chorvatské skupiny „Auctor“. Akvizice by dokončena dnem 25.7.2019. Klíčovými společnostmi v skupině „Auctor“ je Medika, d.d. (velkoobchod s prodejem medicínských produktů), Laguna Novigrad, d.d. (vlastník hotelů a kempů na Istrii a v Dalmácii v Chorvatsku) a Slavonski Fund (investiční fond). Ostatní společnosti v skupině jsou převážně holdingovými společnostmi resp. společnostmi, které nevykazují podnikatelskou činnost a v blízké budoucnosti mohou být prodány resp. sloučeny s jinými společnostmi. Akcie společnosti Auctor Holding, a.s. společnost nabyla 17.10.2019, a dne 17.3.2020 společnost požádala antimonopolní úřad v Chorvatsku o souhlas s uplatněním společné kontroly na základě dohody mezi JTPEG Croatia Investments, a.s. a druhým akcionářem vlastnícím 60% akcií společnosti Auctor Holding, a.s. V dubnu 2020 společnost obdržela rozhodnutí Chorvatského antimonopolního úřadu, že vyjádření jejich souhlasů není potřebné z důvodu změny kontroly jediného akcionáře na společnou kontrolu nad společností Auctor Holding, a.s., která bude dosažena uzavřením akcionářské dohody.

Podíl ve společnosti Auctor Holding, a. s. je zastaven ve prospěch J&T banka, a.s.

	Celkem 2019	Celkem 2018 (neauditováno)
Zůstatek k 1.1.	151 412	151 412
Přírůstky	800	--
Úbytky	--	--
Přecenění	--	--
Zůstatek k 31.12.	152 212	151 412

**Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem**

31.12.2019	Vlastnický podíl	Hlasovací práva	Požizovací cena	Opravné položky	Celková hodnota
Marbera Holding, a.s.	66,6 %	40 %	151 412	0	151 412
Auctor Holding, a.s.	40 %	40 %	800	0	800
<b>Celkem majetkové účasti</b>			152 212	0	152 212

31.12.2018 (neauditováno)	Vlastnický podíl	Hlasovací práva	Požizovací cena	Opravné položky	Celková hodnota
Marbera Holding, a.s.	66,6 %	40 %	151 412	0	151 412
<b>Celkem majetkové účasti</b>			151 412	0	151 412

Společnost k rozvahovému dni prověřovala reálnou hodnotu obou podílů a dospěla k závěru, že jejich hodnota v účetnictví není nadhodnocená a není tedy potřeba tvořit opravné položky. Společnost při testování na znehodnocení brala v úvahu i negativní dopad pandemie Covid-19. Detailní vyjádření Společnosti je uvedeno v bodě 3.13. této účetní závěrky.

Společnost v rámci dlouhodobého finančního majetku dále vykazuje úvěr poskytnutý společnosti Auctor Holding a.s., jenž je úročen sazbou 8,1% ročně, se splatností 31.01.2025, v celkové účetní hodnotě včetně dosud naběhlého úroku 83 435 tis. Kč., měna úvěru je EUR. K 31.12.2019 došlo k přecenění dle kurzu ČNB.

**3.4. Pohledávky**

Společnost vykazuje mezi pohledávkami zaplacenou kauci související s nájmem.

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let

Společnost nemá kromě výše uvedeného úvěru dlouhodobé pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Pohledávky kryté věcnými zárukami

Společnost nemá pohledávky kryté věcnými zárukami.

Pohledávky za členy statutárních a kontrolních orgánů

Společnost nemá takové pohledávky.

**3.5. Vlastní kapitál**

Základní kapitál (dále „ZK“) k 31.12.2019 činí 153 412 tis. Kč a skládá se z 153 412 030 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč.

V roce 2019 byl vlastníkem poskytnut příspěvek mimo ZK ve výši 1 050 tis. Kč a došlo tím ke zvýšení kapitálových fondů na 8 467 tis. Kč.

Hospodářský výsledek Společnosti za rok 2018 ve výši 9 762 tis. Kč (neauditováno) byl rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti převeden na účet Neuhrazená ztráta minulých let a bude uhrazen z hospodářských výsledků příštích období. Kumulovaná nerozdělená ztráta minulých let tak činí celkem 11 307 tis. Kč a spolu s výsledkem hospodaření za běžné období tvoří poslední složku vlastního kapitálu.

### 3.6. Rezervy

Společnost v r. 2019 neidentifikovala žádná rizika, na něž by bylo nutné tvořit rezervy.

### 3.7. Závazky

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobý úvěr od dceřiné společnosti Marbera Holding, a.s. v účetní hodnotě včetně dosud naběhlého úroku 2 163 tis. Kč. Úvěr je úročen pevnou úrokovou sazbou 5% p. a. a splatný 4. září 2020. Dále Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobý úvěr od společnosti J&T Private Equity B.V. v účetní hodnotě včetně dosud naběhlého úroku 83 421 tis. Kč. Úvěr je úročen pevnou úrokovou sazbou 8% p. a. a je splatný 31. ledna 2025, měna úvěru je EUR. K 31.12.2019 došlo k přecenění dle kurzu ČNB.

Společnost dále eviduje běžné závazky spojené s chodem společnosti.

#### Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let

Společnost nemá závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

#### Závazky kryté věcnými zárukami

Společnost nemá závazky kryté věcnými zárukami.

### 3.8. Časové rozlišení pasivní

Společnost nevykazuje časové rozlišení pasivní.

### 3.9. Daň z příjmů

Společnost k rozvahovému dni zkalkulovala a zachytila splatnou daňovou povinnost k dani z příjmů.

Společnost nevykazuje dočasné rozdíly mezi daňovou a účetní hodnotou majetku a závazků, které by měly vyústit v odloženou daň.

### 3.10. Výnosy a náklady

Nejvýznamnější položkou nákladů jsou úroky z přijatého úvěru, popsané v bodu 3.9. Ve výnosech převažují úroky z poskytnutého úvěru (viz bod 3.5). S úvěry jsou též spojené kurzové výnosy a náklady, které tvoří významné položky ve výkazu zisků a ztrát. Ostatní náklady představují zejména služby související s běžným provozem společnosti.

### 3.11. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Členům představenstva společnosti, členům dozorčí rady společnosti ani osobám s řídicí pravomocí nebo osobám blízkým, neplynuly žádné odměny ani výhody.

### 3.12. Majetek a závazky neuvedené v rozvaze

Společnost nemá žádný majetek neuvedený v rozvaze. Společnost poskytla úvěrový rámec ke stávajícímu úvěru společnosti Auctor Holding a.s., s možností čerpání dalšího financování do výše 88 479 tis. Kč.

Společnost přijala úvěrový rámec ke stávajícímu úvěru společnosti J&T Private Equity B.V. s možností čerpání dalšího financování do výše 88 479 tis. Kč.

Společnost poskytla ručení za bankovou garanci, která byla poskytnuta společnosti Auctor Holding, a. s. společností J&T BANKA, a. s. až do výše 31 286 tis. HRK (106 810 tis. Kč).

### 3.13. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky došlo k následujícím událostem, které by měly vliv na údaje v této účetní závěre.

#### **Březen 2020**

Společnost načerpala v rámci otevřeného úvěrového rámce ve vztahu k úvěrové smlouvě od společnosti J&T Private Equity B.V. dalších EUR 1.000.000,-. Prostředky jsou splatné spolu s již načerpanými prostředky 31.1.2025.

#### **Září 2020**

Společnost kupuje 5% akcií Auctor Holding, a.s. za kupní cenu EUR 300.000, čímž svůj podíl navýšila na 45% a zároveň Společnost uzavírá dohodu o opci zpětného odkupu 5% podílu ve společnosti Auctor Holding, a.s. s protistranou a to za původní kupní cenu zvýšenou o 9% úrok. Platnost opce je do 26.9.2022.

#### **Prosinec 2020**

Společnost mezi pohledávkami k 31.12.2019 vykazovala úvěr poskytnutý Auctor Holding a.s., úročen sazbou 8,1% ročně, se splatností 31.01.2025, v celkové účetní hodnotě včetně dosud naběhlého úroku 83 435 tis. Kč, měna úvěru EUR. Na základě rozhodnutí akcionářů Auctor Holding, a.s. ze dne 18.12.2020 o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál se akcionáři zavázali poskytnout Společnosti příplatek do kapitálových fondů Společnosti. Příplatek připadající na akcionáře JTPEG Croatia Investments, a.s. byl na základě Rozhodnutí akcionářů započten proti pohledávce akcionáře na zaplacení poskytnutého úvěru, jistiny a veškerého příslušenství.

### **Leden 2021**

Rozhodnutím představenstva ze dne 8.1.2021 Společnost změnila sídlo na Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha. Nové sídlo Společnosti bylo zapsané v obchodním rejstříku dne 25.1.2021.

Společnost poskytla krátkodobý úvěr fyzické osobě splatný 31.1.2022, s použitím úrokové sazby 6 % p. a., v celkové výši EUR 100.000. Úvěr byl splacen včetně naběhlých úroků ve lhůtě splatnosti.

### **Září 2021**

Dne 2. září 2021 Společnost uhradila část cizoměnového závazku z přijatého krátkodobého úvěru od dceřiné společnosti ve výši 761 tis. Kč (30 tis. EUR). Splatnost zbývajících částí úvěru byla prolongována do 4.9.2022.

### **Listopad 2021**

K 30.11.2021 došlo k postoupení části úvěru poskytnutého společností J&T Private Equity B.V., ve výši jistiny EUR 1.984.956,08 a k tomu příslouchajícího úroku na mateřkou společnost J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED.

### **Leden 2022**

Společnost kupuje 35% akcií Sea Heaven Camps and Resorts za kupní cenu EUR 7.147.000,-. Sea Heaven Camps and Resorts je spolu se Společností akcionářem Marbera Holding. Sea Heaven Camps and Resorts má na Marbera Holding 33,4% ekonomických práv a 60% hlasovacích práv a Společnost 66,6% ekonomických práv a 40% hlasovacích práv.

Společnost založila 100% dceřinou společnost pod názvem JTPEG Croatia Financing I, a.s. pro účely emise dluhopisů na financování nových a stávajících projektů a refinancování existujících závazků Společnosti.

Společnost uzavřela Dodatek č. 1 k Investiční a akcionářské smlouvě týkající se procesu s Hoteli Njivice d.o.o. Marbera Holding, a.s. a SHCR, na jehož základě JTPEG Croatia Investments, a.s. nebude ovládající osobou SHCR nebo Marbera Holding, a.s. nebo Hoteli Njivice d.o.o. Kontrola společnosti Hoteli Njivice d.o.o. společností Aminess d.d. prostřednictvím SHCR a Marbera Holding, a.s. budou založeny výhradně na většinovém podílu společnosti Aminess d.d. ve společnosti SHCR a na většinovém podílu společnosti SHCR ve společnosti Marbera Holding, a.s..

### **COVID-19 - Vyjádření společnosti k situaci vyvolané pandemií Covid-19**

Společnost je holdingovou společností zabývající se správou vlastního majetku, který tvoří vlastnictví podílu ve společnostech vykonávajících podnikatelskou činnost zejména v oblasti cestovního ruchu a stravování a v oblasti distribuce léků, medicínských produktů a provozování lékáren.

Provoz společností ve skupině podnikající v segmentu provozu hotelů a kempů byl v roce 2020 ovlivněn pandemií Covid-19, a to především kvůli blokujícím opatřením



uvaleným na hlavní příchozí trhy, které vedly k pozdnímu otevření hotelů a kratší hlavní sezóně.


S ohledem na situaci společnosti významně snížily své investice a přizpůsobily operace pouze na údržbu investic. Celkově byla likvidita samotných společností udržována prostřednictvím snižování nákladů ve všech segmentech a sjednáváním moratoria na splácení půjček.

Od dubna 2021 došlo k evidentnímu nárůstu zájmu a rezervací, což spolu s dřívějším otevřením hotelů ve srovnání s rokem 2020 poskytuje mírný optimismus pro nadcházející sezónu.

V roce 2021 Chorvatsko zaznamenalo 12,87 milionu příjezdů, což ve srovnání s rokem 2020 výrazně postiženým pandemií představuje nárůst o 77 %. Počet nocí strávených v zemi se zvýšil o 55 %. Navzdory přetrvávajícímu vlivu onemocnění COVID-19 uvedené statistiky naznačují zlepšující se podmínky. Ve srovnání s výsledky z roku 2019 bylo v roce 2021 realizováno 67 % příjezdů a 77 % přenocování.

Pokud jde o velkoobchod s farmaceutickými výrobky, kde Společnost působí prostřednictvím podílu v Auctor Holding, a.s. epidemie COVID-19 neměla významnější vliv na hospodářské výsledky Společnosti.

Společnost zvážila všechny potenciální dopady pandemie COVID-19 na své podnikatelské aktivity a podnikatelské aktivity subjektů ve skupině podnikající v segmentu provozu hotelů a kempů a nepředpokládá významně nepříznivý dopad pandemie na schopnost Společnosti pokračovat nepřetržitě v činnosti v následujících 12 měsících.

Účetní závěrka sestavena dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví  Jméno a podpis:	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Jméno a podpis: 
16.2.2022		tel.:	tel.:



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**  
Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

## **Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti JTPEG Croatia Investments, a.s.**

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTPEG Croatia Investments, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***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 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.

### ***Zdůraznění skutečnosti – účel účetní závěrky***

Upozorňujeme na informace uvedené v bodě 2 přílohy v účetní závěrce, který popisuje, že tato účetní závěrka byla sestavena za účelem zajištění financování Společnosti a nepředstavuje roční statutární účetní závěrku. Tato účetní závěrka je připravena výhradně pro výše zmíněný účel a nemusí být vhodná pro jiný účel. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### ***Jiné skutečnosti***

Srovnatelné údaje Společnosti za rok končící 31. prosincem 2018 uvedené v přiložené účetní závěrce nejsou auditované.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 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 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 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě





trvat. 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 v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Ondřej Fikrle je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti JTPEG Croatia Investments, a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 16. února 2022

*Křídla Česká republika Audit*

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

*Ondřej Fikrle*

Ing. Ondřej Fikrle  
Partner  
Evidenční číslo 2525