

JTPEG Croatia Investments, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2024

OBSAH

- I. Textová část výroční zprávy
- II. Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky, řádná účetní závěrka spolu s přílohou k účetní závěrce
- III. Zpráva o vztazích

I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY

Charakteristika Společnosti:

Obchodní firma: JTPEG Croatia Investments, a.s. (dále také „**Společnost**“)
Identifikační číslo: 063 59 574
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Právní forma: Akciová společnost

Místo registrace a registrační číslo:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22761.

Datum založení:

Akciová společnost byla založena dne 9. srpna 2017. Zakladatel současně vypracoval stanovy Společnosti a jmenoval orgány Společnosti. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 21. srpna 2017.

Předmět podnikání:

Správa vlastního majetku

Představenstvo Společnosti od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024:

Společnost má jednoho člena představenstva p. Libora Kaisera.

Dozorčí rada Společnosti od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024:

Společnost má jednoho člena dozorčí rady p. Miloše Badidu.

Základní kapitál Společnosti

Základní kapitál Společnosti ke dni 31. prosince 2024 je ve výši 201 805 259, - Kč a je rozdělen na:

- 193 733 049 ks akcií třídy A na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč
- 8 072 210 ks akcií třídy B na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

Hlavní akcionáři

	Podíl na základním kapitálu			
	Hlasovací práva (Akcie třídy A)		Ekonomická práva (Akcie třídy A a B)	
	v tis. Kč	%	v tis. Kč	%
J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED	96 867	50*	96 867	48
MUDDOCK smart a.s.	48 433	25	48 433	24
Kamia Fora a.s.	48 433	25	48 433	24
Ostatní	-	-	8 072	4
Celkem	193 733	100	201 805	100

*J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED vlastní 50.0000001% hlasovacích práv a tím má nad Společností kontrolu.

Údaje o činnosti Společnosti:

Společnost je holdingovou společností, která primárně vlastní podíly ve společnostech Auctor Holding a.s., Marbera Holding a.s., a Sea Heaven Camps and Resorts d.o.o. Tyto společnosti včetně jejich dceřiných společností, tvoří skupinu. Jejím cílem je optimalizace provozních aktivit a další rozvoj obchodní činnosti konsolidací jednotlivých činností společností ve skupině. V roce 2022 Společnost založila JTPEG Croatia Financing I, a.s. za účelem emise dluhopisů. K 31.12.2024 vydala dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 710 000 000,- Kč.

Činnost skupiny je soustředěna do dvou klíčových segmentů:

❖ **Vlastnictví a provoz hotelů a kempů**

Skupina vlastní hotely a kempy po celém chorvatském pobřeží prostřednictvím několika dceřiných společností. Jednou z dominant ve struktuře našich firem je Aminess d.d. (dříve Laguna Novigrad d.d.), která má dlouhou tradici v péči o rekreanty. Aminess d.d. je pevně spjata s poloostrovem Istria, Pelješac a ostrovem Korčula a místními komunitami, kde jako významný zaměstnavatel přispívá k ekonomickému rozvoji regionu.

❖ **Distribuce léků, medicínských produktů a provozování lékáren**

Další významnou společností v portfoliu je Medika d.d., založená v roce 1922, která je nejstarším a nejvýznamnějším velkoobchodníkem v Chorvatsku. Její hlavní činností je prodej, skladování a distribuce lidských a veterinárních léčiv, léčivých přípravků, vybavení, dentálních potřeb, dietetických, kosmetických, hygienických a dalších výrobků určených pro trh zdravotní péče. Pod Medikou d.d. spadá i společnost Prima Pharma provozující 80 lékáren po celé Chorvatské republice.

Údaje o finanční situaci Společnosti

Společnost je stabilní společností, jejíž bilanční suma k 31. 12. 2024 dosáhla výše 776 234 tis. Kč. Společnost k tomuto datu disponovala vlastním kapitálem ve výši 108 906 tis. Kč. Společnost na zabezpečení své činnosti používá vlastní i cizí zdroje.

V roce 2022 až 2023 byl společnosti poskytnut dlouhodobý úvěr od dceřiné společnosti JTPE Croatia Financing I, a.s., v celkové výši jistiny včetně naběhlých úroků 580 611 tis. Kč z prostředků získaných emisí dluhopisů.

Finanční situaci Společnosti a stav jejího majetku zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2024 ověřená nezávislým auditorem, včetně přílohy k účetní závěrce k 31. 12. 2024, jež tvoří samostatnou část výroční zprávy. Další podrobnosti ke stavu majetku Společnosti jsou uvedeny ve Zprávě o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti.

V únoru 2022 vypukl ozbrojený konflikt na Ukrajině, v jehož důsledku byly uvaleny sankce na Ruskou federaci ze strany Evropské unie, USA a dalších zemí. Probíhající válečný konflikt může mít dopad na vývoj Společnosti z několika hledisek.

V oblasti hotelnictví a gastronomie může být ovlivněno chování hostů a jejich ochota cestovat během této napjaté situace (například riziko další eskalace konfliktu mimo Ukrajinu či prudké zvýšení cen pohonných hmot způsobené sankcemi). Zavedení sankcí a prudké oslabení rublu může také vést k poklesu počtu turistů z Ruska. Podíl hostů z Ukrajiny a Ruska tvoří méně než 1 % a absence těchto hostů by měla minimální dopad na obchod.

Na druhou stranu existuje potenciál pro pokrytí nedostatku pracovních sil ukrajinskými občany, kteří prchají před válkou, jakmile se integrují do pracovního a sociálního prostředí. Nedostatek pracovníků na chorvatském trhu je dlouhodobým problémem, zejména kvůli odchodu chorvatských občanů za prací do západoevropských zemí.

Pokud jde o farmaceutickou část skupiny, ta nemá přímý obchodní vztah se subjekty z Ruska nebo Ukrajiny, ani není jinak přímo vystavena jejich vlivu.

Skupina však sleduje vývoj ruské invaze na Ukrajinu a posuzuje dopady na svou finanční situaci a cash flow, vzhledem k možnému vlivu konfliktu na růst cen produktů, paliv či úrokových sazeb, což může mít přímý vliv na provoz společností ve skupině.

Vedení Společnosti dospělo k závěru, že neexistuje žádná významná nejistota ohledně její schopnosti nepřetržitě pokračovat v činnosti.

Informace o pořízování vlastních akcií v období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

Údaje o očekávané hospodářské situaci v příštím roce

V roce 2025 se Společnost bude i nadále zaměřovat na správu vlastního majetku prostřednictvím vlastnictví akciových podílů v společnostech a jejich financování. Cílem skupiny je pokračovat v rozšiřování a modernizaci stávajícího portfolia turistických aktivit a lékáren, zároveň s monitorováním nových investičních příležitostí.

VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI JTPEG CROATIA INVESTMENTS, A.S. ZA ROK 2024

Údaje o investicích do hmotného a nehmotného majetku ve Společnosti

Společnost v průběhu roku 2024 neučinila žádné zásadní investice do hmotného nebo nehmotného majetku.

Údaje o organizačních složkách Společnosti

Společnost nemá žádnou organizační složku.

Výdaje na výzkum a vývoj

Ve sledovaném účetním období Společnost nevynaložila žádné prostředky na výzkum a vývoj.

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí:

Společnost v průběhu sledovaného účetního období neprovedla žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Údaje o aktivitách v oblasti pracovněprávních vztahů ve Společnosti:

Společnosti nemá žádné zaměstnance.

Strategie a další směřování Skupiny

V dlouhodobém horizontu je cílem Společnosti provozně zkonsolidovat strukturu vlastněných společností a zaměřit se na klíčová odvětví, tj. turismus/cestovní ruch. Společnost rovněž monitoruje na území Chorvatska různé investiční příležitosti, zejména ve výše uvedených odvětvích.

Čestné prohlášení

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

V Praze dne 23. 6. 2025



Libor Kaiser

Člen představenstva JTPEG Croatia Investments, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři 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 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2024 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Společnosti k 31. prosinci 2023 nebyla auditována.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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, 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a 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 účetní závěrky, 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Artem Žiganov, statutární auditor
evidenční č. 2613

23. června 2025
Praha, Česká republika

ROZVAHA
v plném rozsahu

JTPEG Croatia Investments, a.s.

IČO 6359574

ke dni

31.12.2024

(v celých tisících Kč)

Sokolovská 700/113a

Praha 8 - Karlín

186 00

		Běžné účetní období			Minulé účetní období "neauditována" "upravené"
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	776 234	0	776 234	762 241
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	695 739	0	695 739	674 393
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	695 739	0	695 739	674 393
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	2 071		2 071	2 204
3.	Podíly - podstatný vliv	565 861		565 861	561 591
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	6 928		6 928	6 802
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	120 879		120 879	103 796
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	80 495	0	80 495	87 830
C. II.	Pohledávky	79 588	0	79 588	61 569
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	21 048	0	21 048	24 070
5.	Pohledávky ostatní	21 048	0	21 048	24 070
4.	Jiné pohledávky	21 048		21 048	24 070
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	58 540	0	58 540	37 499
4.	Pohledávky - ostatní	58 540	0	58 540	37 499
6.	Jiné pohledávky	58 540		58 540	37 499
C. IV.	Peněžní prostředky	907	0	907	26 261
2.	Peněžní prostředky na účtech	907		907	26 261
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	0	0	0	18
1.	Náklady příštích období				1
3.	Příjmy příštích období				17

ROZVAHA
v plném rozsahu

JTPEG Croatia Investments, a.s.

IČO 6359574

ke dni

31.12.2024

(v celých tisících Kč)

Sokolovská 700/113a

Praha 8 - Karlín

186 00

		Běžné účetní období	Minulé účetní období "neauditována" "upravené"
	PASIVA CELKEM	776 234	762 241
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	108 906	150 760
A. I.	Základní kapitál	201 805	201 805
1.	Základní kapitál	201 805	201 805
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	22 011	17 661
2.	Kapitálové fondy	22 011	17 661
1.	Ostatní kapitálové fondy	17 398	17 398
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	4 613	263
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-68 706	-68 800
1.	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-89 594	-68 800
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20 888	
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-46 204	94
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	667 328	611 481
B.	Rezervy	2 501	3 306
2.	Rezerva na daň z příjmů	2 501	3 306
C.	Závazky	664 827	608 175
C. I.	Dlouhodobé závazky	585 260	608 148
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	580 611	531 382
9.	Závazky - ostatní	4 649	76 766
3.	Jiné závazky	4 649	76 766
C. II.	Krátkodobé závazky	79 567	27
4.	Závazky z obchodních vztahů	42	
8.	Závazky - ostatní	79 525	27
6.	Dohadné účty pasivní	20	27
7.	Jiné závazky	79 505	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu (v druhovém členění)

JTPEG Croatia Investments, a.s.

IČO 6359574

za období končící k
31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Sokolovská 700/113a
Praha 8 - Karlín
186 00

		Běžné účetní období	Minulé účetní období "neauditována" "upravené"
A.	Výkonová spotřeba	593	346
3.	Služby	593	346
III.	Ostatní provozní výnosy	0	19 319
3.	Jiné provozní výnosy		19 319
F.	Ostatní provozní náklady	1	19 320
3.	Daně a poplatky	1	1
5.	Jiné provozní náklady		19 319
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-594	-347
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	167	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	167	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	136	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	18 118	53 066
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	18 118	53 066
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	55 275	69 955
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	50 729	41 036
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	4 546	28 919
VII.	Ostatní finanční výnosy	2 332	44 005
K.	Ostatní finanční náklady	5 871	22 466
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-40 665	4 650
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-41 259	4 303
L.	Daň z příjmů	4 945	4 209
1.	Daň z příjmů splatná	4 945	4 209
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-46 204	94
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-46 204	94
*	Čistý obrat za účetní období	18 209	

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2024**

Název společnosti:	JTPEG Croatia Investments, a.s.
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8
Právní forma:	akciová společnost
IČO:	063 59 574
Spisová značka:	oddíl B, vložka 22761 u MS v Praze

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÍKU V BĚŽNÉM A MINULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	3
1.3.	PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA K ROZVAHOVÉMU DNI.....	4
1.4.	IDENTIFIKACE SKUPINY.....	4
2.	ÚČETNÍ METODY	5
2.1.	FINANČNÍ MAJETEK.....	5
2.2.	DERIVÁTY.....	6
2.3.	POHLEDÁVKY	6
2.4.	ZÁVAZKY.....	6
2.5.	ÚVĚRY	6
2.6.	REZERVY	7
2.7.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	7
2.8.	DANĚ	7
2.9.	VÝNOSY.....	7
2.10.	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.11.	ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	8
2.12.	ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	8
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	9
3.1.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL	9
3.2.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
3.3.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	11
3.4.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	11
3.5.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	11
3.6.	VLASTNÍ KAPITÁL	12
3.7.	REZERVY	12
3.8.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY.....	12
3.9.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	13
3.10.	DERIVÁTY.....	13
3.11.	ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ	14
3.12.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	14
3.13.	PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY	14
3.14.	FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY	15
3.15.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY.....	15
3.16.	POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	16
3.17.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	17

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 9. srpna 2017 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 21. srpna 2017.

Předmětem podnikání společnosti je správa vlastního majetku.

Akcionářská struktura k 31.12.2024:

	Podíl na základním kapitálu			
	Hlasovací práva (Akcie třídy A)		Ekonomická práva (Akcie třídy A a B)	
	v tis. Kč	%	v tis. Kč	%
J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED	96 867	50*	96 867	48
MUDDOCK smart a.s.	48 433	25	48 433	24
Kamia Fora a.s.	48 433	25	48 433	24
Ostatní	-	-	8 072	4
Celkem	193 733	100	201 805	100

*J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED vlastní 50.0000001% hlasovacích práv a tím má nad Společností kontrolu.

Akcionářská struktura k 31.12.2023:

K 31.12.2023 byla jediným akcionářem Společnosti společnost J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED.

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v běžném a minulém účetním období

Dne 19. prosince 2024 byla zapsána změna týkající se vydaných akcií Společnosti. Vydáno je 193 733 049 ks Akcií třídy A znějící na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč, s nimiž nejsou spojena žádná zvláštní práva nad rámec stanovený zákonem o obchodních korporacích a 8 072 210 ks Akcií třídy B znějící na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč, s nimiž nejsou spojena hlasovací práva (pouze ekonomická práva).

V roce 2023 nebyly zapsány žádné změny.

1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	člen	Ing. Libor Kaiser
Dozorčí rada	člen	Mgr. Miloš Badida

1.4. Identifikace skupiny

Společnost je součástí konsolidačního celku J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 18 P.C. 1061, Nicosia, Cyprus. Informace týkající se mateřské společnosti a struktury konsolidačního celku se uvádí v konsolidované účetní závěrce společnosti J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

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.

Účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2024 za kalendářní rok 2024. Minulé období reprezentuje období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

Od 1.1.2024 došlo ke změně kategorie účetní jednotky z mikro na malou účetní jednotku v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění § 1b a 1e. V důsledku této změny byly upraveny srovnatelné údaje za účetní období roku 2023 následovně:

(údaje v tis. Kč)			
Rádek rozvahy / výkazu zisku a ztráty (VZaZ)	Původní údaj (2023)	Upravený údaj (2023)	Rozdíl
Aktiva - C. Oběžná aktiva	63 760	87 830	24 070
Pasiva – A. Vlastní kapitál	129 872	150 760	20 888
Pasiva - C. Závazky	604 993	608 175	3 182
VZaZ – VII. Ostatní finanční výnosy	19 935	44 005	24 070
VZaZ – K. Ostatní finanční náklady	19 284	22 466	3 182
VZaZ – Finanční výsledek hospodaření	-16 238	4 650	20 888
VZaZ – Výsledek hospodaření před zdaněním	-16 585	4 303	20 888
VZaZ – Výsledek hospodaření po zdanění	-20 794	94	20 888
VZaZ – Výsledek hospodaření za účetní období	-20 794	94	20 888

Rozdíl ve výsledku hospodaření činí 20 888 tis. Kč a je způsoben zahrnutím přecenění derivátů k obchodování na reálnou hodnotu do finančního výsledku hospodaření, které nebylo v původní závěrce mikro účetní jednotky vykázáno. V běžném účetním období je tento rozdíl vykázán v rozvaze v položce Jiný výsledek hospodaření.

Společnost neměla v roce 2024 ani 2023 povinnost sestavit výkaz o peněžních tocích.

Účetní závěrka byla sestavena za předpokladu, že Společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti (going concern). Zároveň Společnost zvážila všechny potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině na své podnikatelské aktivity a nepředpokládá významně nepříznivý dopad na schopnost Společnosti pokračovat nepřetržitě v činnosti v následujících 12 měsících.

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

2.1. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocenění se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

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

2.2. Deriváty

Společnost uzavírá pro překlenutí měnového nesouladu měnové swapy, čímž eliminuje dopad měnového rizika. Pro účely zachycení však nejsou tyto deriváty klasifikovány jako zajišťovací, ale jako deriváty k obchodování.

V návaznosti na změnu kategorie účetní jednotky z mikro na malou účetní jednotku provedla Společnost k 1.1.2024 počáteční ocenění derivátů k obchodování reálnou hodnotou proti Jinému výsledku hospodaření minulých let.

K rozvahovému dni jsou deriváty k obchodování oceňovány reálnou hodnotu se zachycením změny reálné hodnoty do výsledku hospodaření.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jako součást jiných pohledávek a záporné reálné hodnoty derivátů jako součást jiných závazků.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí.

2.3. 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.

2.4. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Daně

Společnost účtuje o daňovém závazku a daňovém nákladu na základě kalkulace daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky k datu sestavení účetní závěrky.

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit. Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

Společnost očekává, že se na ni, vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny J&T PRIVATE EQUITY GROUP, budou v budoucnu vztahovat pravidla pro dorovnávací daň v rámci Pilíře 2. Za nejvyšší mateřskou entitu bude považována podle těchto pravidel společnost J&T PRIVATE EQUITY GROUP Limited. Společnost neočekává významný dopad daně dle Pilíře 2 na účetní jednotku a neúčtuje o souvisejících odložených daňových pohledávkách a závazcích.

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. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

V souvislosti se změnou kategorie účetní jednotky z mikro na malou účetní jednotku bylo k 1.1. běžného účetního období provedeno přecenění finančních derivátů na reálnou hodnotu.

Dopad této změny byl následující:

	(údaje v tis. Kč)
	1.1.2024
<i>Pohledávky – měnový swap</i>	24 070
<i>Závazky – měnový swap</i>	3 182
Jiný výsledek hospodaření minulých let	20 888

Srovnatelné údaje za rok 2023 byly z důvodu této změny upraveny (viz bod 2.). Díky této úpravě se srovnatelné údaje liší od údajů vykázaných v běžném období v účetní závěrce sestavené za účetní období 2023. V důsledku úpravy se zvýšil vlastní kapitál o 20 888 tis. Kč, což je v běžném účetním období uvedeno v rozvaze v řádku Jiný výsledek hospodaření minulých let.

2.12. Čistý obrat za účetní období

V běžném účetním období byla z důvodu změny v účetní legislativě změněna metoda výpočtu ukazatele čistého obratu za účetní období. Údaj čistého obratu uvedený v účetní závěrce za minulé účetní období není s údajem za běžné účetní období srovnatelný, a proto není v souladu s ustanovením §4 odst. 7 Vyhlášky 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v údajích za minulé účetní období uveden.

Metoda výpočtu ukazatele čistého obratu:

- Za období 2023 byl ukazatel stanoven jako součet veškerých výnosů vykázaných na příslušných řádcích výkazu zisku a ztráty v účetní závěrce za období 2023.
- Za období 2024 byl ukazatel stanoven součtem výnosových úroků z poskytnutých úvěrů a tržeb z prodeje majetkových podílů. Jde pouze o vybrané výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky, určené s přihlédnutím k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí a k podstatě činnosti pro zákazníky.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Pohledávky za upsaný základní kapitál

Společnost nevykazuje pohledávky za upsaný základní kapitál.

3.2. Dlouhodobý finanční majetek

Podíly – ovládaná osoba

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)					
Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Pořizovací cena	Přecenění kurzem ČNB	Účetní hodnota
JTPEG Croatia Financing I a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha 8, Česká republika	100 %	2 071	-	2 071
Celkem			2 071	-	2 071

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)					
Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Pořizovací cena	Přecenění kurzem ČNB	Účetní hodnota
JTPEG Croatia Financing I a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha 8, Česká republika	100 %	2 071	-	2 071
Marbera Management d.o.o.	Ulica kneza Branimira 71E, Zagreb, Chorvatsko	100 %	136	-3	133
Celkem			2 207	-3	2 204

Společnost v roce 2024 prodala a vyřadila z dlouhodobého finančního majetku 100% obchodní podíl ve společnosti Marbera Management d.o.o. v pořizovací hodnotě 136 tis. Kč.

Společnost k rozvahovému dni testovala hodnotu majetkových účastí na případné znehodnocení se závěrem, že odhadovaná hodnota je vyšší než účetní hodnota a není třeba tvořit opravné položky. Kurzový rozdíl k majetkovým účastem je zachycen ve vlastním kapitálu.

Podíly – podstatný vliv

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)					
Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Pořizovací cena	Přecenění kurzem ČNB	Účetní hodnota
Auctor Holding, a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha 8, Česká republika	50 %	218 598	-	218 598
Marbera Holding, a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha 8, Česká republika	40 %	116 140	-	116 140
Sea Heaven Camps and Resorts d.o.o.	Prilaz Fausta Vrančica 10, Varaždin, Chorvatsko	45 %	226 871	4 203	231 074
Pořizovaná majetková účast – vedlejší pořizovací náklady			49	-	49
Celkem			561 658	4 203	565 861

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)					
Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Pořizovací cena	Přecenění kurzem ČNB	Účetní hodnota
Auctor Holding, a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha 8, Česká republika	50 %	218 598	-	218 598
Marbera Holding, a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha 8, Česká republika	40 %	116 140	-	116 140
Sea Heaven Camps and Resorts d.o.o.	Prilaz Fausta Vrančica 10, Varaždin, Chorvatsko	45 %	226 871	-18	226 853
Celkem			561 609	-18	561 591

Společnost k rozvahovému dni eviduje vedlejší pořizovací náklady související se zamýšleným pořízením majetkové účasti v celkové výši 49 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

Společnost k rozvahovému dni, stejně jako k 31.12.2023, testovala hodnotu majetkových účastí na případné znehodnocení se závěrem, že odhadovaná hodnota je vyšší než účetní hodnota a není třeba tvořit opravné položky. Kurzový rozdíl k majetkovým účastem je zachycen ve vlastním kapitálu.

Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

K 31.12.2024 vlastní Společnost 10% podíl ve společnosti Aminess Hospitality Group d.o.o. v účetní hodnotě 6 928 tis. Kč (k 31.12.2023: 6 802 tis. Kč). S vlastnictvím podílu je spojeno právo na prioritní dividendu a likvidační zůstatek.

Zápůjčky a úvěry - ostatní

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)						
Obchodní jméno společnosti	Úroková sazba	Datum splatnosti	Měna	Jistina	Naběhlý úrok	Naběhlá hodnota celkem
NOVA CAMPING d.o.o.	15 %	31.12.2030	EUR	75 555	15 307	90 862
NOVA CAMPING d.o.o. ¹	15 %	31.12.2030	EUR	25 185	4 782	29 967
NOVA CAMPING d.o.o.	2 %	31.12.2030	EUR	-	50	50
Celkem						120 879

¹ úvěr je zajištěn přijatým ručením

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)						
Obchodní jméno společnosti	Úroková sazba	Datum splatnosti	Měna	Jistina	Naběhlý úrok	Naběhlá hodnota celkem
NOVA CAMPING d.o.o.	15 %	31.12.2030	EUR	74 175	3 871	78 046
NOVA CAMPING d.o.o. ¹	15 %	31.12.2030	EUR	24 725	976	25 701
NOVA CAMPING d.o.o.	2 %	31.12.2030	EUR	-	49	49
Celkem						103 796

¹ úvěr je zajištěn přijatým ručením

Úvěry jsou podřízeny seniornímu bankovnímu financování dlužníka. V rámci dlouhodobých poskytnutých úvěrů je vykázána i pohledávka z titulu poplatku za nevyčerpanou část úvěrového rámce ve výši 50 tis. Kč (k 31.12.2023: 49 tis. Kč).

3.3. Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky

Jiné dlouhodobé pohledávky jsou tvořeny kladnými reálnými hodnotami otevřených derivátů uvedených v bodě 3.10. této přílohy. Za minulé období je v rozvaze uveden upravený údaj.

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let

Vyjma pohledávek z titulu poskytnutých úvěrů uvedených v bodě 3.2. nemá Společnost žádné další pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

3.4. Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky - jiné pohledávky

Jiné krátkodobé pohledávky jsou tvořeny následujícími zápůjčkami poskytnutými společností ve skupině:

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)						
Obchodní jméno společnosti	Úroková sazba	Datum splatnosti	Měna	Jistina	Naběhlý úrok	Naběhlá hodnota celkem
J&T Private Equity B.V.	5,5 %	30.9.2025	CZK	35 700	4 035	39 735
J&T Private Equity B.V.	4 %	31.3.2025	EUR	18 133	672	18 805
Celkem						58 540

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)						
Obchodní jméno společnosti	Úroková sazba	Datum splatnosti	Měna	Jistina	Naběhlý úrok	Naběhlá hodnota celkem
J&T Private Equity B.V.	6,5 %	28.6.2024	CZK	35 700	1 799	37 499
Celkem						37 499

Společnost nevykazuje k 31.12.2024 ani k 31.12.2023 pohledávky po lhůtě splatnosti.

3.5. Peněžní prostředky

Společnost sestavuje přehled o peněžních tocích.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

(údaje v tis. Kč)		
	31.12.2024	31.12.2023
Pokladní hotovost a peníze na cestě	-	-
Účty v bankách	907	26 261
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	907	26 261

Vykazovaný stav peněžních prostředků představuje zůstatky na bankovních účtech vedených u finančních institucí v České republice.

3.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti činí k rozvahovému dni 201 805 tis. Kč (k 31.12.2023: 201 805 tis. Kč) a je tvořen 193 733 049 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč označených jako Akcie třídy A a 8 072 210 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč označených jako Akcie třídy B. S Akciemi třídy A jsou spojena veškerá akcionářská práva (tj. hlasovací i ekonomická práva), s Akciemi třídy B jsou spojena pouze ekonomická práva. Všechny akcie jsou plně upsané a splacené.

Ostatní kapitálové fondy ve výši 17 398 tis. Kč (k 31.12.2023: 17 398 tis. Kč) jsou tvořeny příplatky mimo základní kapitál.

V rámci vlastního kapitálu jsou vykazovány oceňovací rozdíly společností uvedených v bodě 3.2. této přílohy v celkové výši 4 613 tis. Kč (k 31.12.2023: 263 tis. Kč) představující kurzový rozdíl z přepočtu cizoměnových majetkových účastí k rozvahovému dni kurzem vyhlášeným ČNB.

Ztráta za rok 2023 ve výši 20 794 tis. Kč byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře Společnosti převedena na účet neuhrazená ztráta minulých let. Ve výkazech je údaj o výsledku hospodaření za srovnatelné období uveden po úpravě dopadu přecenění derivátů na reálnou hodnotu v důsledku změny kategorie účetní jednotky ve výši 20 888 tis. Kč a to jako zisk ve výši 94 tis. Kč.

Jiný výsledek hospodaření zahrnuje rozdíl z přecenění na reálnou hodnotu derivátů uvedených v bodě 3.10. této přílohy provedeného k 1.1.2024 z důvodu změny kategorie účetní jednotky z mikro na malou.

Hospodářským výsledkem běžného období je ztráta ve výši 46 204 tis. Kč. O rozdělení hospodářského výsledku bude rozhodnuto běžným způsobem, v souladu se zákonem o obchodních korporacích. Návrh je následující:

- převod jiného výsledku hospodaření ve výši 20 888 tis. Kč na neuhrazenou ztrátu minulých let,
- převod ztráty běžného období ve výši 46 204 tis. Kč na neuhrazenou ztrátu minulých let.

3.7. Rezervy

K 31.12.2024 byla na základě kalkulace předpokladu splatné daně z příjmů za rok 2024 vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 4 945 tis. Kč (k 31.12.2023: 4 209 tis. Kč). V rozvaze je závazek vykázán ve výši 2 501 tis. Kč (k 31.12.2023: 3 306 tis. Kč), jako rozdíl mezi odhadovanou daňovou povinností a zaplacenými zálohami na daň z příjmů ve výši 2 444 tis. Kč (k 31.12.2023: 903 tis. Kč).

3.8. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

K 31.12.2024 eviduje Společnost dlouhodobý úvěr od dceřiné společnosti JTPEG Croatia Financing I, a.s. – emitenta dluhopisů, který poskytl úvěr mateřské společnosti z prostředků získaných emisí dluhopisů v celkové výši jistiny včetně naběhlých úroků

580 611 tis. Kč (k 31.12.2023: 531 382 tis. Kč), se splatností 7.5.2027 a úrokovou sazbou, jejíž výše se odvíjí od agregované sumy přijaté jistiny a k 31.12.2024 činí 9,51 % p.a. (k 31.12.2023: 9,51 % p.a.). Na přijaté prostředky od dceřiné společnosti uzavřela Společnost měnové swapy (viz bod 3.10.) v celkovém objemu původní měny 430 493 tis. Kč (k 31.12.2023: 430 493 tis. Kč) na spotový nákup měny EUR a její forwardový prodej k datu vypořádání 6.5.2027.

Dlouhodobé závazky – jiné závazky

Jiné dlouhodobé závazky ve výši 4 649 tis. Kč (k 31.12.2023 (upravený údaj): 3 182 tis. Kč) jsou tvořeny zápornými reálnými hodnotami otevřených derivátů uvedených v bodě 3.10. této přílohy. K 31.12.2023 evidovala Společnost dlouhodobý úvěr od společnosti ve skupině ve výši 73 584 tis. Kč včetně naběhlých úroků, se splatností 31.1.2025, který je k 31.12.2024 vykazován v rámci krátkodobých závazků.

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let
Společnost nevykazuje.

3.9. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky – jiné závazky

V rámci jiných krátkodobých závazků vykazuje Společnost přijatý úvěr od společnosti ve skupině ve výši 79 505 tis. Kč včetně naběhlých úroků splatný k 31.1.2025 (k 31.12.2023: v položce jiné dlouhodobé závazky ve výši 73 584 tis. Kč).

3.10. Deriváty

Společnost má k 31.12.2024 otevřeno šest měnových swapů (k 31.12.2023: šest) se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání 6.5.2027.

Deriváty jsou vedeny jako deriváty určené k obchodování.

K 31.12.2024 Společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu. Kladnou reálnou hodnotu vykazuje v jiných dlouhodobých pohledávkách a zápornou reálnou hodnotu v jiných dlouhodobých závazcích. Veškeré změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

Při změně kategorie účetní jednotky k 1.1.2024 na malou účetní jednotku provedla Společnost přecenění derivátů na reálnou hodnotu k tomuto datu. Prvotní přecenění je zachyceno ve prospěch jiného výsledku hospodaření. Údaje za srovnatelné období k 31.12.2023 byly v rozvaze upraveny.

údaje v tis. Kč			
31. prosince 2024			
	Nominální hodnota	Reálná hodnota kladná	Reálná hodnota záporná
Forwardový prodej EUR/CZK	6 984 tis. EUR	13 342	
Forwardový prodej EUR/CZK	3 322 tis. EUR	6 566	
Forwardový prodej EUR/CZK	1 499 tis. EUR	1 140	
Forwardový prodej EUR/CZK	2 140 tis. EUR		2 640
Forwardový prodej EUR/CZK	1 010 tis. EUR		1 032
Forwardový prodej EUR/CZK	1 007 tis. EUR		977
Celkem	15 962 tis. EUR	21 048	4 649

údaje v tis. Kč

	31. prosince 2023		
	Nominální hodnota	Reálná hodnota kladná (upravené údaje)	Reálná hodnota záporná (upravené údaje)
Forwardový prodej EUR/CZK	6 984 tis. EUR	15 102	
Forwardový prodej EUR/CZK	3 322 tis. EUR	7 395	
Forwardový prodej EUR/CZK	1 499 tis. EUR	1 573	
Forwardový prodej EUR/CZK	2 140 tis. EUR		1 877
Forwardový prodej EUR/CZK	1 010 tis. EUR		679
Forwardový prodej EUR/CZK	1 007 tis. EUR		626
Celkem	15 962 tis. EUR	24 070	3 182

3.11. Odložená daň z příjmů

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

3.12. 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 v roce 2024 ani 2023 žádné odměny ani výhody.

3.13. Provozní náklady a výnosy

Struktura provozních nákladů je uvedena v následujícím přehledu:

(údaje v tis. Kč)

Provozní náklady	2024	2023
Audit	182	-
Účetní, daňové a administrativní služby	350	298
Notářské služby	15	1
Nájemné	45	45
Ostatní služby	1	2
Daně a poplatky	1	1
Hodnota pohledávky při jejím postoupení	-	19 319
Celkem	594	19 666

Struktura provozních výnosů je uvedena v následujícím přehledu:

(údaje v tis. Kč)

Provozní výnosy	2024	2023
Výnosy z postoupení pohledávek	-	19 319
Celkem	-	19 319

Společnost v roce 2023 postoupila pohledávku z poskytnutého úvěru ve jmenovité hodnotě včetně naběhlých úroků 19 319 tis. Kč na společnost pod podstatným vlivem Auctor Holding, a.s. za odměnu ve výši 19 319 tis. Kč.

3.14. Finanční náklady a výnosy

Struktura finančních výnosů je uvedena v následujícím přehledu:

(údaje v tis. Kč)		
Finanční výnosy	2024	2023
	Upravené hodnoty	
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	167	-
Výnosové úroky a podobné výnosy	18 118	53 066
Kurzové zisky	2 332	19 887
Výnosy z derivátových operací	-	24 070
Poplatek za nevyčerpanou část úvěrového limitu	-	48
Celkem	20 617	97 071

Struktura finančních nákladů je uvedena v následujícím přehledu:

(údaje v tis. Kč)		
Finanční náklady	2024	2023
	Upravené hodnoty	
Náklady vynaložené na prodané podíly	136	-
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	50 729	41 036
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	4 546	28 919
Kurzové ztráty	1 382	19 284
Náklady z derivátových operací	4 489	3 182
Celkem	61 282	92 421

Společnost v roce 2024 prodala 100 % podíl ve společnosti Marbera Management d.o.o. v pořizovací ceně 136 tis. Kč za odměnu ve výši 167 tis. Kč.

3.15. Čistý obrat za účetní období

V souladu s novou definicí čistého obratu vykazuje společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ obrat za běžné období ve výši 18 209 tis. Kč, který se skládá z výnosových úroků z poskytnutých úvěrů a tržeb z prodeje majetkových podílů. Společnost neprovedla přepočty čistého obratu za srovnávací období, tj. za rok 2023 a čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty neuvádí. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období zůstává nezměněn a činí 92 320 tis. Kč.

3.16. Transakce a vztahy se spřízněnými subjektyPohledávky vůči spřízněným subjektům

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)			
Subjekt	Vztah ke společnosti	Ostatní krátkodobé pohledávky	Celkem
J&T Private Equity B.V.	Sesterská společnost	58 540	58 540
Celkem		58 540	58 540

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)			
Subjekt	Vztah ke společnosti	Ostatní krátkodobé pohledávky	Celkem
J&T Private Equity B.V.	Sesterská společnost	37 499	37 499
Celkem		37 499	37 499

Závazky vůči spřízněným subjektům

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)				
Subjekt	Vztah ke společnosti	Ostatní dlouhodobé závazky	Ostatní krátkodobé závazky	Celkem
J&T Private Equity B.V.	Sesterská společnost	-	79 504	79 504
JTPEG Croatia Financing I, a.s.	Dceřiná společnost	580 611	-	580 611
Celkem		580 611	79 504	660 115

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)				
Subjekt	Vztah ke společnosti	Ostatní dlouhodobé závazky	Ostatní krátkodobé závazky	Celkem
J&T Private Equity B.V.	Sesterská společnost	73 584	-	73 584
JTPEG Croatia Financing I, a.s.	Dceřiná společnost	531 382	-	531 382
Celkem		604 966	-	604 966

3.17. Pohledávky a závazky neuvedené v rozvaze

Hodnota uzavřených měnových swapů v podrozvaze je k 31.12.2024 vyčíslena jako pohledávka na nákup CZK v nominální hodnotě 430 493 tis. Kč (k 31.12.2023: 430 493 tis. Kč) a závazek na prodej EUR v nominální hodnotě 15 962 tis. EUR, tj. 402 011 tis. Kč (k 31.12.2023: 15 962 tis. EUR, tj. 394 668 tis. Kč).

Společnost eviduje v podrozvaze přijatý příslib na čerpání úvěrového rámce do výše 50 000 tis. Kč (k 31.12.2023: 50 000 tis. Kč).

V souvislosti s emisí dluhopisů dceřinou společností JTPEG Croatia Financing I,a.s. (Emitent) vydala Společnost ručitelské prohlášení, ve kterém se zavazuje uspokojit zajištěné dluhy Emitenta vůči vlastníkům dluhopisů v případě, že Emitent nebude plnit tyto závazky řádně a včas. Hodnota poskytnutého ručení je k 31.12.2024 vykázána ve výši 578 500 tis. Kč (k 31.12.2023: 530 145 tis. Kč).

Společnost dále eviduje v podrozvaze přijatou záruku na zajištění pohledávky z poskytnutého úvěru v celkové výši 1 190 tis. EUR, tj. 29 967 tis. Kč. (k 31.12.2023: 1 039 tis. EUR, tj. 25 700 tis. Kč).

3.18. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

V březnu 2025 byly rozpuštěny do nákladů vedlejší pořizovací náklady ve výši 49 tis. Kč související se zamýšlenou investicí do majetkové účasti, která na základě rozhodnutí vedení Společnosti nebyla realizována.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31.12.2024.

Sestaveno dne
23. 6. 2025



.....
Libor Kaiser
(člen představenstva)

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpracovaná statutárním orgánem Ovládané osoby v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“) za účetní období roku 2024

(dále jen „Zpráva o vztazích“)

I.

Struktura vztahů

1. Ovládaná osoba

Obchodní firma: JTPEG Croatia Investments, a.s.
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Identifikační číslo: 063 59 574
Rejstříkový zápis: Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22761

(dále jen „Společnost“ nebo „Ovládaná osoba“)

2. Ovládající osoba

Obchodní firma: J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED
Sídlo: Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 18, 1061 Nikósie, Kyperská republika
Registrační číslo: HE 327810
Zapsaná: v oddělení zápisů společností Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu, Oddělení registrátora společností a duševního vlastnictví Nikósie

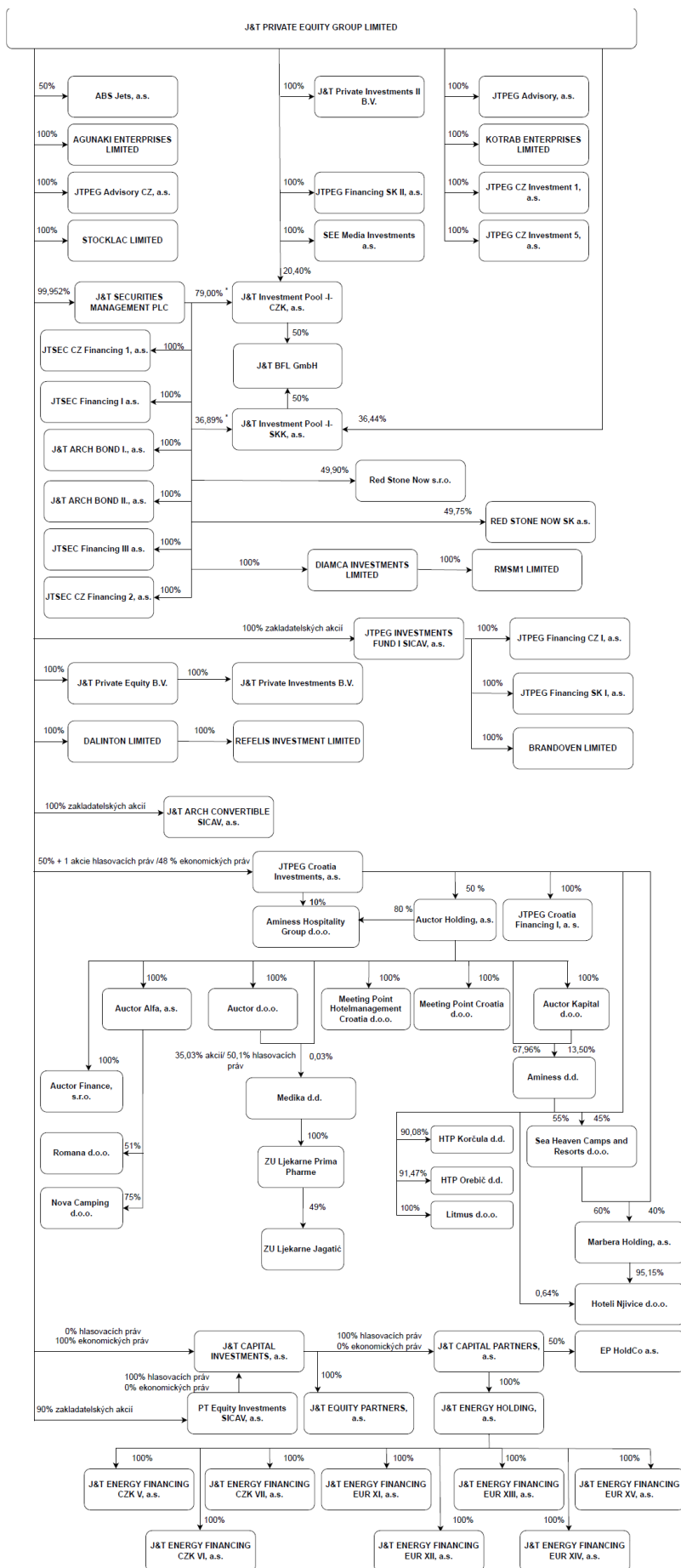
(dále jen „Ovládající osoba“)

K 31.12.2024 Ovládající osoba vlastnila 50.0000001% hlasovacích práv Ovládané osoby.

3. Osoby ovládané stejnou Ovládající osobou

V níže uvedeném grafu je naznačena zjednodušená struktura vztahů skupiny patřící pod Ovládající osobu k 31. 12. 2024.

Informace o ostatních společnostech ovládaných Ovládající osobou (dále jen „Osoby ovládané stejnou ovládající osobou“), natož společnostech, které jsou dále ovládané prostřednictvím těchto osob, není ve vztahu k Ovládané osobě nezbytné ani účelné uvádět pro zachování přehlednosti a vypovídací schopnosti této zprávy o vztazích, a to s ohledem na rozsah těchto subjektů a neprovázanost těchto dalších subjektů s Ovládanou osobou.



II.

Úloha Ovládané osoby

Společnost je nezávislá a vysoce autonomní společnost, která je pouze definičně ovládanou osobou.

III.

Způsob a prostředky ovládaní

Společnost není ovládaná jinak než prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře Společnosti. Mezi Společností, Ovládající osobou a/nebo Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou není uzavřena žádná speciální smlouva a tyto osoby společně nevyvíjeli žádnou podnikatelskou či nepodnikatelskou činnost.

IV.

Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Společnost v relevantním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 učinila jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo Osob ovládaných stejnou ovládající osobou, týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato Zpráva o vztazích, tj. za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Tato jednání jsou spolu s ostatními smlouvami uvedena v části V. této Zprávy o vztazích (Přehled vzájemných smluv).

V.

Přehled vzájemných smluv

V relevantním období byly účinné následující smlouvy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo Osobami ovládanými stejnou osobou:

- A) smlouvy uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo Osobami ovládanými stejnou osobou týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období:
- Smlouva o zápůjčce ze dne 29.1.2024 uzavřená mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;
 - Dodatek č. 1 ze dne 5.4.2024 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 29.1.2024 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;
 - Dodatek č. 2 ze dne 27.3.2024 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 24.3.2023 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;
 - Dodatek č. 3 ze dne 13.6.2024 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 24.3.2024 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;
 - Dodatek č. 2 ze dne 13.6.2024 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 29.1.2024 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;
 - Dodatek č. 4 ze dne 30.9.2024 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 24.3.2024 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;

- Dodatek č. 3 ze dne 18.10.2024 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 29.1.2024 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;

B) smlouvy uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo Osobami ovládanými stejnou osobou, platné v relevantním období ale uzavřené v předchozích obdobích:

- Smlouva o zápůjčce ze dne 24.3.2023 uzavřená mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;
- Dodatek č. 1 ze dne 21.4.2023 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 24.3.2023 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a J&T Private Equity B.V. jako vydlužitelem;
- Smlouva o zápůjčce ze dne 15.8.2023 uzavřená mezi Společností jako zapůjčitelem a NOVA CAMPING d.o.o. jako vydlužitelem;
- Dodatek č. 1 ze dne 1.9.2023 ke Smlouvě o úvěru ze dne 10.5.2022 uzavřené mezi Společností jako vydlužitelem a JTPEG Croatia Financing I, a.s. jako zapůjčitelem;
- Smlouva o zápůjčce ze dne 26.9.2023 uzavřená mezi Společností jako zapůjčitelem a NOVA CAMPING d.o.o. jako vydlužitelem;
- Dodatek č. 1 ze dne 30.11.2023 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 26.9.2023 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a NOVA CAMPING d.o.o. jako vydlužitelem;
- Dodatek č. 1 ze dne 30.11.2023 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 15.8.2023 uzavřené mezi Společností jako zapůjčitelem a NOVA CAMPING d.o.o. jako vydlužitelem;
- Smlouva o úvěru ze dne 24.10.2019 uzavřená mezi Společností jako vydlužitelem a J&T Private Equity B.V. jako zapůjčitelem;
- Společnost vydala „Ručitelské prohlášení“ v souvislosti s emisí dluhopisů dceřinou společností JTPEG Croatia Financing I, a.s. a v této souvislosti přistoupila jako ručitel ke smlouvám na zabezpečení emise dluhopisů dceřinou společností JTPEG Croatia Financing I, a.s.;
- Smlouva o úvěru ze dne 26.5.2022 uzavřená mezi Společností jako vydlužitelem a J&T Private Equity B.V. jako zapůjčitelem;
- Smlouva o úvěru ze dne 10.5.2022 uzavřená mezi Společností jako vydlužitelem a JTPEG Croatia Financing I, a.s. jako zapůjčitelem;
- Akcionářská smlouva ze dne 21.11.2022 uzavřená mezi společností a Sea Heaven Camps and Resorts, d.o.o. jako akcionáři společnosti Marbera Holding, a.s. upravující obsazení orgánů společnosti Marbera Holding, a.s.;
- Memorandum ze dne 9.12.2022 uzavřené mezi společností a Marbera Holding, a.s., Mr. Oleg Uskoković, Hoteli Njivice d.o.o., Sea Heaven Camps and Resorts, d.o.o., Aminess d.d. a Auctor Holding, a.s. upravující nastavení pravidel ovládaní nad společností Hoteli Njivice d.o.o.;

Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu smluv Společnosti nevznikla žádná újma.

VI.

Posouzení vzniku újmy Ovládané osobě

Všechny smluvní vztahy popsány v čl. V. této Zprávy o vztazích byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná a poskytnutá plnění nebo protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku. Společnosti z těchto vztahů ani z jiných vztahů se spřízněnými subjekty nevznikla žádná újma, která by měla být předmětem vyrovnání dle ustanovení § 71 a § 72 ZOK.

VII.

Závěr

Představenstvo Společnosti vyhodnotilo na základě dostupných informací výhody a nevýhody plynoucí z výše uvedených vztahů a dospělo k závěru, že Společnosti z něj neplynuly žádné zvláštní výhody a/nebo nevýhody, a to zejména s ohledem na minimální provázanost s Ovládající osobou či Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Představenstvo Společnosti po důkladném zvážení proto s péčí řádného hospodáře prohlašuje, že si není vědomo žádných rizik vyplývajících ze vztahů mezi Společností a výše popsányými osobami.

Představenstvo dále prohlašuje, že tato Zpráva o vztazích je úplná a pravdivá a byla vypracována na základě veškerých dostupných informací.

Zpráva o vztazích byla předložena dozorčí radě k přezkumu ve smyslu ustanovení § 83 odst. 1 ZOK.

V Praze dne 31.3.2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a horizontal line.

Ing. Libor Kaiser, člen představenstva