

Výroční zpráva za rok 2024

J&T Mezzanine, a.s.

IČO: 066 05 991
Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Zapsáno v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka č. 23005

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

OBSAH

- I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY**
- II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V NEZKRÁCENÉ FORMĚ**
- III. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**
- IV. ZPRÁVA AUDITORA**
- V. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**
- VI. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU SPOLEČNOSTI**
- VII. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA K ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY

Charakteristika společnosti:

Obchodní firma:	J&T Mezzanine, a.s. (dále jen „Společnost“)
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Identifikační číslo:	066 05 991
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána v:	obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka č. 23005
Předmět činnosti:	Nabývání a držení podílů na právnických osobách Správa vlastního majetku
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: - Zprostředkování obchodu a služeb - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodárné povahy

Představenstvo Společnosti k 31. prosinci 2024:

Člen představenstva:	Ing. Markéta Truhlářová (od 15.7.2024)
Člen představenstva:	Ing. Jozef Kovács

Dozorčí rada Společnosti k 31. prosinci 2024:

Člen dozorčí rady:	Štěpán Ašer, MBA
Člen dozorčí rady:	Ing. Igor Kováč

Informace o základním kapitálu a akciích společnosti k 31. prosinci 2024:

Základní kapitál:	2.000.000,- Kč
Druh:	akcie kmenová
Forma:	akcie na jméno
Počet kusů:	2 ks
Jmenovitá hodnota:	1.000.000,- Kč

Akcionáři mající podíl na základním kapitálu Společnosti přesahující 20% k 31. prosinci 2024:

J&T FINANCE GROUP SE
s podílem 100 % hlasovacích práv

Osoby, které Společnost ovládají nebo by ji mohly ovládat s uvedením podrobností o výši podílu, který je oprávněuje k hlasování:

Společnost:	J&T FINANCE GROUP SE
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Výše podílu:	k 31. prosinci 2024 100 % hlasovacích práv

Údaje o činnosti Společnosti:

Společnost se v účetním období 2024 zaměřovala na zhodnocování vlastního majetku v oblasti investic na kapitálovém a finančním trhu.

Stav majetku Společnosti zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2024 včetně její Přílohy, která specifikuje podrobnosti k jednotlivým položkám.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Účetnictví Společnosti je zpracováváno společností J&T SERVICES ČR, a.s. na základě Smlouvy o poskytování odborné pomoci ze dne 15. listopadu 2017.

Údaje o finanční situaci Společnosti:

Bilanční suma Společnosti k 31. prosinci 2024 dosáhla výše 15,3 mld. Kč. Společnost k tomuto datu disponovala vlastním kapitálem ve výši 2,21 mld. Kč a základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč. Společnost za účetní období hospodařila se ziskem 438 mil. Kč.

Stav majetku Společnosti a její finanční situaci zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2024, jež tvoří samostatnou část výroční zprávy. Další podrobnosti ke stavu majetku Společnosti jsou uvedeny ve finanční části výroční zprávy Společnosti.

Nabytí vlastních akcií nebo podílů:

Společnost ve sledovaném účetním období nenabyla vlastní podíl.

Údaje o očekávané hospodářské situaci v příštím roce:

V roce 2025 Společnost bude své aktivity dále zaměřovat výlučně na oblast správy vlastního majetku prostřednictvím poskytování financování a rovněž na plnění závazků s tím souvisejících. Společnost monitoruje profil likvidity svých finančních aktiv a závazků a podrobnosti o dalších předpokládaných peněžních tocích plynoucích z očekávaných budoucích projektů. Informace o uzavřených zajišťovacích derivátech jsou uvedeny v bodě 3 účetní závěrky.

Ostatní informace o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne:

Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne, jsou uvedeny v bodě 20 účetní závěrky.

Obchodní společnosti, ve kterých Společnost má podstatný vliv:

Dne 8.11.2024 došlo k převodu ekonomického vlastnictví ve společnosti URE HOLDING LIMITED (IČ: HE 379721, se sídlem Limassol, 16 Iouniou 1943, 9, AREA B, Flat/Office 202, 3022, Kypr, vlastnický podíl 45%). Společnost je však k 31. prosinci 2024 nadále právním vlastníkem tohoto podílu.

Společnost měla do 17.12.2024 podstatný vliv ve společnostech JTH Vision s.r.o. (IČO: 059 41 750, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, Česká republika, vlastnický podíl 50%) a JTH Letňany s.r.o. (IČO: 049 19 211, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, Česká republika, vlastnický podíl 50%).

Údaje o organizačních složkách Společnosti:

Společnost v roce 2024 neměla organizační složku umístěnou v tuzemsku ani v zahraničí.

Výdaje na výzkum a vývoj:

Společnost ve sledovaném účetním období nevynakládala žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje.

Údaje o investicích do hmotného a nehmotného investičního majetku:

Společnost v průběhu roku 2024 neuskutečnila žádné investice do hmotného a nehmotného investičního majetku.

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí:

Společnost v průběhu roku 2024 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Čestné prohlášení:

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

V Praze dne 16. června 2025



Ing. Markéta Truhlářová
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.



Ing. Jozef Kovács
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V NEZKRÁCENÉ FORMĚ

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2023
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	15 828 539	-537 917	15 290 622	9 938 637
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	4 707 516	-537 917	4 169 599	4 528 445
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
1.	Software				
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky a stavby	0	0	0	0
1.	Pozemky				
2.	Stavby				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory				
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	4 707 516	-537 917	4 169 599	4 528 445
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Podíly - podstatný vliv	665 897	-423 527	242 370	255 487
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				77 900
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	4 041 619	-114 390	3 927 229	4 195 058
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBEŽNÁ AKTIVA	11 120 781	0	11 120 781	5 409 885
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží	0	0	0	0
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	9 854 513	0	9 854 513	4 592 169
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	8 488	0	8 488	6 500
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka	8 488		8 488	6 500
5.	Pohledávky ostatní				
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2023
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	9 846 025	0	9 846 025	4 585 669
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	171		171	5 243
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	9 845 854	0	9 845 854	4 580 426
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	2 577		2 577	4 745
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy				50
4.5.	Dohadné účty aktivní				
4.6.	Jiné pohledávky	9 843 277		9 843 277	4 575 631
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	884 084	0	884 084	692 300
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	884 084		884 084	692 300
C. IV.	Peněžní prostředky	382 184	0	382 184	125 416
1.	Peněžní prostředky v pokladně	5		5	3
2.	Peněžní prostředky na účtech	382 179		382 179	125 413
D.	Časové rozlišení aktiv	242	0	242	307
D. 1.	Náklady příštích období				
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období	242		242	307

ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2023
	PASIVA CELKEM	16 290 622	9 938 637
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	2 212 773	2 367 460
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	1 112 091	1 704 801
A. II. 1.	Ážio		
2.	Kapitálové fondy	1 112 091	1 704 801
1.	Ostatní kapitálové fondy	1 111 950	1 746 325
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	141	-41 524
	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
3.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	660 679	616 793
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	660 679	616 793
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	438 003	43 886
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	ČLÍZ ZDROJE	12 838 614	7 567 010
B.	Rezervy	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	12 838 614	7 567 010
C. I.	Dlouhodobé závazky	2 536 581	1 151 198
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	2 536 581	1 151 198
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní		
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	Krátkodobé závazky	10 302 033	6 415 812
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů	1 139	2 363
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	10 299 878	6 412 530
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	1 016	919
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům		
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	10	14
5.	Stát - daňové závazky a dotace	4	5
6.	Dohadné účty pasivní	719	463
7.	Jiné závazky	283	437
D.	Časové rozlišení pasiv	239 235	4 147
D. 1.	Výdaje příštích období	4 246	3 012
2.	Výnosy příštích období	234 989	1 135

J&T Mezzanine, a.s. k 31. prosinci 2024
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2023
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	12 902	7 271
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	2	2
A.3.	Služby	12 900	7 269
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	447	1 224
D.1.	Mzdové náklady	347	918
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	100	306
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	100	306
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	114 390	-226 941
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	114 390	-226 941
III.	Ostatní provozní výnosy	774 793	753 009
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	774 793	753 009
F.	Ostatní provozní náklady	767 695	979 097
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	8	1
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	767 687	979 096
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-120 641	-7 642
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	198 650	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	198 650	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	33 451	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	866 118	943 090
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	866 118	943 090
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	30 796	361 707
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	573 865	532 865
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	573 730	532 865
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	135	
VII.	Ostatní finanční výnosy	442 374	711 895
K.	Ostatní finanční náklady	240 186	622 165
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	628 844	118 248
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	508 203	110 606

Rozvaha, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2023
L.	Daň z příjmu	70 290	66 720
L.1.	Daň z příjmu splatná	72 188	67 710
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-1 988	-990
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	438 003	43 886
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	438 003	43 886
*	Čistý obrát za účetní období	866 118	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k
31.12.2024
(v tisících Kč)

J&T Mezzanine, a.s.
IČO 06605991

Sokolovská 700/113a
Praha 8 - Karlín
18 600

		Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	125 416	60 033
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	508 203	110 606
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-389 908	-118 248
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	145 186	154 766
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-165 199	231 438
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	-292 253	-410 225
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	-77 642	-94 227
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	118 295	-7 642
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	109 508	-692 986
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	61 507	2 441
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	239 785	-3 127
A.2.3.	Změna stavu zásob		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-191 784	-692 300
A.**	Čistý provozní peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	227 803	-700 628
A.3.	Vyplacené úroky	-666 688	-594 879
A.4.	Přijaté úroky	646 493	528 018
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-70 021	-108 888
A.7.	Přijaté podíly na zisku (alternativně)		
A.8.	Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-4 698 621	250 205
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-4 561 034	-626 172
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	198 650	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	198 650	
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	5 253 527	90 430
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-634 375	601 125
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků	-634 375	601 125
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	4 619 152	691 555
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	256 768	65 383
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	382 184	125 416

J&T Mezzanine, a.s. k 31. prosinci 2024
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	2 000	1 145 200	-32 980	512 136	104 657	1 731 013
Převod výsledku hospodaření				104 657	-104 657	0
Navýšení/snížení základního kapitálu						0
Příplatek mimo základní kapitál		601 125				601 125
Výsledek hospodaření za běžný rok					43 886	43 886
Výplata dividend						0
Oceňovací rozdíly z přecenění derivátu			-1 950			-1 950
Změna oceňovacích rozdílů			-6 594			-6 594
Zůstatek k 31. 12. 2023	2 000	1 746 325	-41 524	616 793	43 886	2 367 480
Převod výsledku hospodaření				43 886	-43 886	0
Navýšení/snížení základního kapitálu						0
Vrácení příplatku mimo základní kapitál		-634 375				-634 375
Výsledek hospodaření za běžný rok					438 003	438 003
Výplata dividend						0
Oceňovací rozdíly z přecenění derivátu			-9 465			-9 465
Změna oceňovacích rozdílů			51 130			51 130
Zůstatek k 31. 12. 2024	2 000	1 111 950	141	660 679	438 003	2 212 773

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

III. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

1. POPIS SPOLEČNOSTI

J&T Mezzanine, a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 15. listopadu 2017 a sídlí na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, 186 00, Česká republika, identifikační číslo 066 05 991.

Hlavním předmětem její činnosti je poskytování úvěrů.

V roce 2024 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

- Dne 28. března 2024 byl vymazán člen představenstva pan Ing. Jan Kotek, dat. nar. 1. října 1980
- Dne 29. července 2024 byla zapsána členka představenstva paní Ing. Markéta Truhlářová, dat. nar. 31. srpna 1977
- Dne 1. září 2024 byla vymazána členka představenstva paní Ing. Ivana Gyalogová, dat. nar. 29. května 1980

Osoby podílející se 10 a více procenty na základním kapitálu:

J&T FINANCE GROUP SE 100%

Mateřskou společností Společnosti je J&T FINANCE GROUP SE a mateřskou společností celé skupiny je taktéž J&T FINANCE GROUP SE.

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti je uložena v sídle mateřské společnosti Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8. Konsolidovaná účetní závěrka je zveřejňována v obchodním rejstříku a též na webových stránkách www.jtfg.com v sekci pro investory.

Členové statutárních, řídicích, kontrolních a správních orgánů k 31. prosinci 2024:

Představenstvo
Člen: Ing. Jozef Kovács, dat. nar. 15. března 1987
Člen: Ing. Markéta Truhlářová, dat. nar. 31. srpna 1977
Dozorčí rada
Člen: Štěpán Ašer, MBA, dat. nar. 6. května 1974
Člen: Ing. Igor Kováč, dat. nar. 2. dubna 1975

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2024 a 2023.

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka byla zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A ODCHYLKY OD TĚCHTO METOD

Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména dlouhodobé úvěry a zápůjčky, majetkové účasti a realizovatelné cenné papíry a podíly.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem držným do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. K rozvahovému dni se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu.

Deriváty

V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Za zajišťovací derivát se považuje derivát, který současně splňuje následující podmínky:

- a) odpovídá strategii Společnosti v řízení rizik,
- b) na počátku zajištění je zajišťovací vztah formálně zdokumentován účetním záznamem; dokumentace obsahuje identifikaci zajišťovaných položek a zajišťovacích nástrojů, přesné vymezení rizika, které je předmětem zajištění, přístup k zjišťování a doložení efektivnosti zajištění,
- c) zajištění je efektivní; zajištění je efektivní, jestliže na počátku a v průběhu zajišťovacího vztahu budou změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovacích nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku, popřípadě celkové změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovacích nástrojů v rozmezí osmdesát procent až jedno sto dvacet pět procent změn reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovaných položek odpovídajících zajišťovanému riziku. Společnost zjišťuje, zda zajištění je efektivní na počátku zajištění a dále alespoň k okamžiku sestavení řádné, mimořádné a mezitímní účetní závěrky a k okamžiku sestavení výkazů.

Derivát nesplňující některou z výše uvedených podmínek se považuje za derivát k obchodování. Oceňovací rozdíly derivátu k obchodování se vykazují ve výkazu zisku a ztráty alespoň k okamžiku sestavení účetní závěrky.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Zisky nebo ztráty ze zajišťovacích derivátů, pro něž je použita metoda zajištění peněžních toků, se účtují na vrub či ve prospěch vlastního kapitálu. Ve výkazu zisku a ztráty jsou vykázány ve stejných obdobích, kdy jsou ve výkazu zisku nebo ztráty vykázány náklady nebo výnosy spojené se zajišťovanými nástroji.

V některých případech může být derivát součástí složeného finančního nástroje, který zahrnuje jak hostitelský finanční nástroj, tak i derivát (tzv. vložený derivát), který ovlivňuje peněžní toky nebo z jiného hlediska modifikuje vlastnosti hostitelského finančního nástroje. Vložený derivát se odděluje od hostitelského finančního nástroje a účtuje se o něm samostatně v příslušné položce podrozvahy.

Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich vzniku) a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

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.

Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se rozumí výše výnosových úroků z poskytnutých půjček, v souladu s obchodním modelem Společnosti.

Daň z příjmů

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.

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.

Na Společnost, vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny J&T FINANCE GROUP SE, se vztahují pravidla pro dorovnávací daň v rámci Píliře 2. Za nejvyšší mateřskou entitu bude považována podle těchto pravidel společnost J&T FINANCE GROUP SE. Společnost neočekává významný dopad daně dle Píliře 2 na účetní jednotku a neúčtuje o souvisejících odložených daňových pohledávkách a závazcích. Společnost v souvislosti s Pílířem 2 přepočítává odloženou daň z ostatních přechodných rozdílů podle pravidel IFRS a eviduje ji pro účely konsolidované účetní závěrky, kde je vykázána souhrnně za všechny společnosti ve skupině.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Změny účetních metod a srovnatelnost údajů

Legislativní změnou byla upravena definice čistého obratu. Od roku 2024 se čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období, přičemž určující je obchodní model účetní jednotky, tedy přihlíží se zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn a je kalkulován dle dříve platných pravidel (viz bod 16).

Společnost zvolila z důvodu lepší srozumitelnosti pro uživatele účetních výkazů jinou strukturu přehledu o peněžních tocích, která lépe zohledňuje podstatu obchodního modelu. Struktura výkazu odpovídá doporučené struktuře dle českého účetního standardu č. 023 pro podnikatele, přičemž bylo přihlédnuto k obchodnímu modelu Společnosti. Příjmy a výdaje související s poskytnutým financováním jsou vykazovány v rámci peněžních toků v provozní činnosti.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

(v tis. Kč)

2024	Podíly – podstatný vliv	Zápůjčky a úvěry – ostatní	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	255 487	4 195 058	77 900	4 528 445
Přírůstky	0	2 019 759	83 960	2 103 719
Úbytky	-33 451	-2 101 342	0	-2 134 793
Znehodnocení	1 804	-114 390	0	-112 586
Přeúčtování	0	-176 284	-161 860	-338 144
Přecenění	18 530	104 428	0	122 958
Zůstatek k 31. 12. 2024	242 370	3 927 229	0	4 169 599

Opravná položka (znehodnocení) u podílů byla k 31. 12. 2024 tvořena k majetkové účasti spol. URE HOLDING LIMITED. Společnost je k rozvahovému dni stále právním vlastníkem tohoto podílu, ale ekonomické vlastnictví bylo převedeno na základě smlouvy o převodu podílu za pevně stanovenou úplatu. Stanovená netto hodnota odpovídá prodejní ceně. V roce 2025 bude po právním předání tato majetková účast odúčtována.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce vytvořeny opravné položky na základě rozhodnutí vedení Společnosti. Opravné položky k 31. 12. 2024 ve výši 114 390 tis. Kč jsou tvořeny na úvěr vůči společnosti UK Rentier Homes, kdy je v současné době část úroků po splatnosti.

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

(v tis. Kč)

2023	Podíly – podstatný vliv	Zápůjčky a úvěry – ostatní	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	637 788	4 469 647	46 180	5 153 615
Přírůstky	6 000	953 651	31 720	991 371
Úbytky	0	-2 192 532	0	-2 192 532
Znehodnocení	-381 824	230 623	0	-151 201
Přeúčtování	0	617 245	0	617 245
Přecenění	-6 477	116 424	0	109 947
Zůstatek k 31. 12. 2023	255 487	4 195 058	77 900	4 528 445

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2024

(v tis. Kč)

2024	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024*	Vlastní kapitál k 31.12.2024*	Pořizovací cena	Účetní hodnota
URE HOLDING LIMITED*	45 %	2 250	29,08	29 981	564 442	625 338	242 370
Celkem majetkové účasti					564 442		242 370

* Údaje vychází z neauditovaných předběžných finančních výkazů k 31.12.2024

Dne 17. 12. 2024 došlo k prodeji majetkových účastí společností JTH Vision s.r.o. a JTH Letňany s.r.o. (viz bod 15).

(v tis. Kč)

2023	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2023*	Vlastní kapitál k 31.12.2023*	Pořizovací cena	Účetní hodnota
URE HOLDING LIMITED*	45 %	2 250	26,85	-848 341	493 413	625 338	222 036
JTH Vision s.r.o.*	50 %			-101	33 585	50	17 386
JTH Letňany s.r.o.*	50 %			-80	12 982	9 500	16 065
Celkem majetkové účasti						634 888	255 487

* Údaje vychází z neauditované předběžné rozvahy k 31. 12. 2023

Zápůjčky a úvěry podstatný vliv

K 31. 12. 2023 Společnost evidovala úvěr ve výši 63 170 tis. Kč vůči společnosti JTH Vision s.r.o. Stav tohoto úvěru k 31. 12. 2024 byl 146 390 tis. Kč. V průběhu roku 2023 Společnost dále poskytla úvěr společnosti JTH Letňany s.r.o., který k 31. 12. 2023 byl ve výši 14 730 tis. Kč a k 31. 12. 2024 ve výši 15 470 tis. Kč. Částky jsou uvedeny včetně naběhlých úroků.

Dne 17. 12. 2024 došlo k prodeji majetkových účastí společností JTH Vision s.r.o. a JTH Letňany s.r.o. Tyto úvěry byly přeučtovány podle data splatnosti, úvěr JTH Vision s.r.o. na Jiné pohledávky a JTH Letňany s.r.o. na Zápůjčky a úvěry ostatní.

Zápůjčky a úvěry ostatní

(v tis. Kč)

	K 31. 12. 2024	K 31. 12. 2023
S dobou splatnosti 1-5 let	4 041 619	4 195 058
S dobou splatnosti nad 5 let	0	0
Celkem	4 041 619	4 195 058

Jedná se o úvěry se splatností nad jeden rok. Na úvěr poskytnutý společnosti UK Rentier Homes byla tvořena opravná položka ve výši 114 390 tis. Kč.

5. POHLEDÁVKY

Účetní jednotka k 31.12.2024 vykazovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 8 488 tis. Kč. Odložená daňová pohledávka se týká přecenění zajišťovacího derivátu k majetkové účasti URE HOLDING LIMITED (viz bod 4). K 31. 12. 2023 Společnost vykazovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 6 500 tis. Kč.

Jiné krátkodobé pohledávky k 31. 12. 2024 ve výši 9 843 277 tis. Kč (2023 – 4 575 631 tis. Kč) jsou tvořeny úvěry a zápůjčkami se splatností do 1 roku.

V roce 2023 tyto pohledávky ještě zahrnovaly přecenění pohledávek na reálnou hodnotu opce ve výši 62 792 tis. Kč. Zbylá část jiných krátkodobých pohledávek ve výši 2 903 tis. Kč byla tvořena převážně z titulu kladné reálné hodnoty derivátu a ostatními pohledávkami ve výši 88 tis. Kč.

Přehled jednotlivých úvěrů a zápůjček

(v tis. Kč)

	K 31. 12. 2024	K 31. 12. 2023
Poskytnuté úvěry a zápůjčky - krátkodobé	9 843 277	4 509 848
Poskytnuté úvěry a zápůjčky - dlouhodobé	4 041 619	4 272 958
Celkem	13 884 896	8 782 806

Společnost v běžném období poskytla svým klientům celkem 18 krátkodobých zápůjček/úvěrů a 12 dlouhodobých úvěrů (zasmělněných v běžném účetním období nebo v minulém účetním období).

V minulém účetním období (1. 1. 2023 – 31. 12. 2023) se jednalo o 11 krátkodobých úvěrů/zápůjček a 12 dlouhodobých úvěrů.

Úvěrům a zápůjčkám, které měly splatnost v roce 2024 a nebyly zaplacený, byla prodloužena splatnost.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31. 12. 2024 činí 171 tis. Kč (k 31. 12. 2023 – 5 243 tis. Kč).

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Společnost eviduje k 31. 12. 2024 ostatní krátkodobý finanční majetek v tržní hodnotě ve výši 884 084 tis. Kč (k 31. 12. 2023 692 300 tis. Kč). Jedná se o držbu 28 000 tis. kusů investičních akcií třídy A českého fondu BHP HOTELS SICAV a.s. Tržní hodnota 1ks cenného papíru je k rozvahovému dni 1,2537 Eur. Výnos za rok 2024 činí 191 784 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 8 820 tis. Kč).

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Peněžní prostředky

(v tis. Kč)

	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Pokladna	5	3
Bankovní účty	382 179	125 413
Celkem	382 184	125 416

7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Příjmy příštích období k 31.12.2024 představují naběhlý úrok na vázaném účtu vedeném u J&T BANKY, a.s. ve výši 242 tis. Kč (k 31.12.2023 – 307 tis. Kč).

8. VLASTNÍ KAPITÁL

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024			
2 akcie na jméno o nominální hodnotě 1 000 000 Kč	2 000	--	2 000
Zůstatek k 31.12.2024	2 000	--	2 000

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023			
2 akcie na jméno o nominální hodnotě 1 000 000 Kč	2 000	--	2 000
Zůstatek k 31.12.2023	2 000	--	2 000

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Navrhované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období

(v tis. Kč)

Zisk běžného období k 31. 12. 2024	438 003
Převod do nerozděleného zisku minulých let	438 003

(v tis. Kč)

Zisk běžného období k 31. 12. 2023	43 886
Převod do nerozděleného zisku minulých let na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 27. 6. 2024	43 886

Pohyby na účtu Kapitálové fondy

(v tis. Kč)

Zůstatek k 1. 1. 2024	1 704 801
Vklad mimo základní kapitál	0
Zpětná výplata příplatku mimo ZK	-634 375
Změna ocenění majetkové účasti ekvivalencí	51 130
Změna ocenění zajišťovacích derivátů	-9 465
Zůstatek k 31. 12. 2024	1 112 091

(v tis. Kč)

Zůstatek k 1. 1. 2023	1 112 220
Vklad mimo základní kapitál	0
Příplatek mimo základní kapitál	601 125
Změna ocenění majetkové účasti ekvivalencí	-6 594
Změna ocenění zajišťovacích derivátů	-1 950
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 704 801

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Složení Kapitálových fondů

(v tis. Kč)

Vklad mimo základní kapitál	1 111 950
Přecenění cizoměnové majetkové účasti v URE HOLDING LTD	40 559
Zajišťovací derivát (zajištění budoucích peněžních toků z prodeje majetkové účasti URE HOLDING LTD)	-40 418
Zůstatek k 31. 12. 2024	1 112 091

(v tis. Kč)

Vklad mimo základní kapitál	1 746 325
Přecenění cizoměnové majetkové účasti v URE HOLDING LTD	-10 571
Zajišťovací derivát (zajištění budoucích peněžních toků z prodeje majetkové účasti URE HOLDING LTD)	-30 953
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 704 801

Pohyby na účtech nerozděleného zisku

(v tis. Kč)

Zůstatek k 1.1.2024	616 793
Převod zisku/ztráty minulého období	43 886
Zůstatek k 31.12.2024	660 679
Zůstatek k 1.1.2023	512 136
Převod zisku/ztráty minulého období	104 657
Zůstatek k 31.12.2023	616 793

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

(v tis. Kč)

Doba splatnosti	K 31. 12. 2024	K 31. 12. 2023
Do 1 roku	10 294 053	6 412 530
1-5 let	2 536 581	1 151 198
Celkem	12 830 634	7 563 728

Společnost eviduje dva přijaté dlouhodobé úvěry. Tyto úvěry poskytla společnost J&T FINANCE GROUP SE, která je ovládající osobou Společnosti. Úvěry byly poskytnuty v měně EUR (92 349 tis. Eur) a v měně CZK (210 781 tis. Kč). V minulém období se jednalo o dva dlouhodobé úvěry v měně EUR (46 560 tis. Eur) taktéž od společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 1 139 tis. Kč (2023 – 2 363 tis. Kč). Žádné závazky nejsou po splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba jsou tvořeny především pěti úvěry od mateřské společnosti J&T FINANCE GROUP SE (viz bod 9) v celkové výši 10 294 053 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 6 412 530 tis. Kč). Úvěry byly poskytnuty v měně EUR i CZK a jsou úročeny fixními i pohyblivými sazbami v rozmezí od 1 % do 7,682 % p. a. Všechny úvěry mají sjednaný úvěrový rámec (viz bod 14).

Dále je zde vykazována záporná reálná hodnota otevřeného derivátu (viz bod 12) ve výši 5 825 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 0 Kč) vůči společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

Společnost eviduje k 31. 12. 2024 10 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení. (k 31. 12. 2023 ve výši 14 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní zahrnují především dohad na audit Společnosti za rok 2024 ve výši 617 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 424 tis. Kč) a dohad na daňové poradenství za 4. čtvrtletí 2024 ve výši 102 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 39 tis. Kč)

11. POLOŽKY ČASOVÉHO ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období ve výši 4 246 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 3 012 tis. Kč) zahrnují především budoucí vyrovnání závazků (outsourcing, administrace) a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období ve výši 234 989 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 1 135 tis. Kč) zahrnují časově rozlišené výnosy na další období, týkající se poplatků za poskytnutí úvěrů, a především zaplacená částka za prodej podílu UREH Holding ve výši 234 170 tis. Kč, kdy v době sestavení ÚZ nebyly právně předány akcie společnosti UREH Holding (viz bod 4).

12. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, které dále člení na deriváty určené k obchodování a deriváty zajišťovací. K 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 Společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích.

(v tis. Kč)

Termínovaný obchod vykázaný na Jiných pohledávkách/závazcích	Datum splatnosti	Nominální hodnota k 31.12.2024	Reálná hodnota k 31.12.2024
Forwardový prodej EUR/CZK	31.1.2025	50 000 TEUR	-5 825
Měnové forwardy k 31. 12. 2024			-5 825

(v tis. Kč)

Termínovaný obchod vykázaný na Jiných pohledávkách/závazcích	Datum splatnosti	Nominální hodnota k 31.12.2023	Reálná hodnota k 31.12.2023
Forwardový prodej GBP/CZK	15.3.2024	48 535 TGBP	1 686
Forwardový prodej GBP/CZK	15.3.2024	10 831 TGBP	377
Měnové forwardy k 31. 12. 2023			2 063

Společnost k 31.12.2024 nevykazuje žádné zajišťovací deriváty. V průběhu roku 2024 byl zajišťovací derivát ukončen, vzhledem ke sjednání finálního výnosu za UREH Holding.

K 31.12.2023 vykazovala Společnost zajišťovací derivát:

(v tis. Kč)

Termínovaný obchod vykázaný na Jiných pohledávkách/závazcích	Datum splatnosti	Nominální hodnota k 31.12.2023	Reálná hodnota k 31.12.2023
Forwardový prodej USD/EUR	15.3.2024	10 000 TUSD	840
Měnové forwardy k 31. 12. 2023			840

Společnost měla k 31. 12. 2023 otevřenou opci na dodatečný úrokový výnos, přeceněnou na reálnou hodnotu ve výši 62 792 tis. Kč. Tato opce byla během roku 2024 vypořádána.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila daň následovně:

(v tis. Kč)

	2024	2023
Zisk (Ztráta) před zdaněním	508 203	110 606
Nezdanitelné výnosy	-390 434	-267 911
Neodečitatelné náklady	231 719	513 671
Zdanitelný příjem	349 488	356 366
Sazba daně z příjmu	21 %	19 %
Daň	73 392	67 710
Uhrazené zálohy	-75 969	-72 455
Přeplatek na dani	-2 577	-4 745

Společnost, vzhledem k vyšším zaplaceným zálohám oproti rezervě na daň z příjmů, vykazuje pohledávku na dani z příjmů v aktivech na řádku Stát - daňové pohledávky.

Společnost k 31. 12. 2024 vykazuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 8 488 tis. Kč, odložená daňová pohledávka se týká přecenění zajišťovacího derivátu. K 31. 12. 2023 vykazovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 6 500 tis. Kč.

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 3 byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2023 – 21%).

14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost k 31. 12. 2024 přijala úvěrové přísliby ve výši 2 903 887 tis. Kč (k 31. 12. 2023 – 298 070 tis. Kč) k přijatým úvěrům.

Společnost k 31. 12. 2024 přijala zástavy k poskytnutým úvěrům ve výši 1 581 100 tis. Kč (k 31. 12. 2023 – 1 066 221 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala v podrozvaze nominální hodnotu měnových forwardů, na pohledávkách ve výši 1 257 270 tis. Kč (k 31. 12. 2023 – 1 918 812 tis. Kč) a na závazcích ve výši 1 259 250 tis. Kč (k 31. 12. 2023 – 1 912 540 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala poskytnuté přísliby ve výši 79 492 tis. Kč k poskytnutým úvěrům (k 31. 12. 2023 – 329 130 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2024 již neevidovala poskytnutou finanční záruku za spol. JTH Letňany (k 31.12.2023 – 2 500 tis. Kč).

15. VÝNOSY**Výnosové úroky a podobné výnosy**

(v tis. Kč)

	Rok	Tržby v tuzemsku	Evropa	Celkem
Výnosové úroky	2024	151 798	714 320	866 118
Výnosové úroky	2023	75 096	867 994	943 090
Ostatní finanční výnosy	2024	442 374	0	442 374
Ostatní finanční výnosy	2023	669 793	42 102	711 895
Celkem	2024	594 172	714 320	1 308 492
Celkem	2023	744 889	910 096	1 654 985

Výnosové úroky představují úroky z poskytnutých půjček.

Ostatní finanční výnosy představují kurzové zisky, výnosy z přecenění cenných papírů a zisky z derivátů k obchodování.

Ostatní provozní výnosy

(v tis. Kč)

	2024	2023
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	7 110	5 449
Ostatní výnosy*	767 683	747 560
Celkem	774 793	753 009

* Ostatní výnosy představují zejména výnosy z prodeje pohledávek společnosti J&T Private Investments II B.V., která koupila pohledávku společnosti SIMFAX TRADING LIMITED. S tím souvisejí jiné provozní náklady.

Dále ostatní provozní výnosy zahrnují především výnosy z přefakturace právních služeb, souvisejících se zajištěním úvěru.

Výnosy z podílů – Ostatní výnosy z podílů

V roce 2024 Společnost prodala podíly společností JTH Vision s.r.o. a JTH Letňany. Společnosti odkoupila společnost CRE Opportunities, a.s. Zisk z tohoto prodeje byl 198 650 tis. Kč. S tím souvisejí náklady vynaložené na prodané podíly ve výši 33 451 tis. Kč.

16. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala Společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2024 obrat ve výši 866 118 tis. Kč, což představuje výnosové úroky z poskytnutých půjček v souladu s obchodním modelem společnosti. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn a činil 2 407 994 tis. Kč.

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů

(v tis. Kč)

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady*	
	2024	2023	2024	2023
Zaměstnanci	--	--	--	--
Členové řídicích orgánů*	2	3	275	913
Členové kontrolních orgánů*	2	2	72	5
Členové správních orgánů*	--	--	--	--
Celkem	4	5	347	918

* Mzdové náklady u členů řídicích a kontrolních orgánů představují odměny členům těchto orgánů z důvodů jejich funkce.

Společnosti nevznikly do 31. 12. 2024, ani k 31. 12. 2023 žádné penzijní závazky vůči bývalým členům řídicích, kontrolních a správních orgánů.

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Transakce se spřízněnými stranami

(v tis. Kč)

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky (+)/Závazky (-)	
	Výnosy (+)/Náklady (-)			
	2024	2023	2024	2023
Operace s deriváty				
Ostatní podniky ve skupině	-68 861	-42 968	-5 825	2 903
Nákupy zboží a služeb				
Ostatní podniky ve skupině	44 667	-212 635	3 608 913	1 682 438
Závazky				
Oviádaná nebo ovládající osoba	-573 864	-763 990	-12 830 635	-7 563 934

Operace s deriváty zahrnovaly deriváty s J&T Bankou a se společností J&T FINANCE GROUP SE na krytí měnového rizika a související přecenění na reálnou hodnotu.

Pohledávky a závazky z nákupů zboží a služeb zahrnují převážně peněžní zůstatky na bankovních účtech u J&T Banky, úvěr společnosti TERLIZ MANAGEMENT LIMITED, MACETANIAN LIMITED, Colorizo Investment, a.s.

Závazky jsou tvořeny úvěry od spol. J&T FINANCE GROUP SE za účelem financování provozní činnosti Společnosti a s tím související úrokové náklady.

Společnost využívá služeb od spřízněných stran v rámci běžné obchodní činnosti podniku. Všechny významné transakce se spřízněnými osobami byly uskutečněny za běžných tržních podmínek.

V roce 2024 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly Společnosti.

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**Služby**

(v tis. Kč)

	2024	2023
Nájemné a správa budov	37	37
Audit	1 138	757
Vedení účetnictví	1 774	1 690
Administrace	1 144	721
Mzdová agenda	22	18
Daňové poradenství	289	256
Právní služby	0	14
Notářské služby	15	15
Transakčně projektové poradenství	4 469	3 749
Ostatní*	4 012	12
Celkem	12 900	7 269

* Ostatní náklady představují převážně poštovné, náklady na reprezentaci a náklady na zmařený projekt.

Jiné provozní náklady

(v tis. Kč)

	2024	2023
Ostatní pokuty a penále	1	98
Odpis pohledávky za klientem	0	3 915
Ostatní náklady*	767 686	975 083
Celkem	767 687	979 096

*Ostatní náklady představují zejména náklady z prodeje pohledávek společnosti J&T Private Investments II B.V., která koupila pohledávku společnosti SIMFAX TRADING LIMITED. S tím souvisejí Jiné provozní výnosy viz bod 15.

Dále ostatní provozní náklady zahrnují náklady z přefakturace právních služeb, souvisejících se zajištěním úvěru.

Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba

Nákladové úroky k 31. 12. 2024 ve výši 573 730 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 532 865 tis. Kč) představují úroky z přijatých půjček od společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Ostatní finanční náklady

Ostatní finanční náklady ve výši 240 186 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 622 165 tis. Kč) představují kurzové ztráty a ztráty z derivátů k obchodování.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 1. března 2025 byla do představenstva Společnosti jmenována paní Ing. Sylva Králíčková, datum narození 31. ledna 1979, bytem Za návsí 2450/11, Záběhlice, Praha 10, 106 00.

Sestaveno dne 16. 6. 2025



Ing. Markéta Truhlářová

člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.



Ing. Jozef Kovács

člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.

IV. ZPRÁVA AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti J&T Mezzanine, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti J&T Mezzanine, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích 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 a peněžních toků 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 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 27. června 2024 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

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 obdržených ostatních informacích 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.

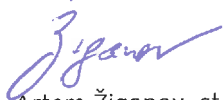
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 nepřetržitého 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

16. června 2025
Praha, Česká republika

V. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
za účetní období roku 2024 za společnost
J&T Mezzanine, a.s.

vypracována dle §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (ZOK)

Zprávu vypracovalo představenstvo společnosti **J&T Mezzanine, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 05 991, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 23005 (dále jen „**Společnost**“), na základě dostupných informací. Období, za které je zpráva zpracována: od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „účetní období 2024“).

I.

Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, úloha Společnosti v ní, způsob a prostředky ovládání.

1.1

Představenstvu Společnosti je známo, že v účetním období 2024 byla Společnost přímo ovládána následující osobou:

J&T FINANCE GROUP SE

IČO: 275 92 502, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, kterou ovládají společně Ing. Jozef Tkáč a Ing. Ivan Jakabovič (dále jen „**J&T FINANCE GROUP SE**“)

1.2

Představenstvu Společnosti je známo, že v účetním období 2024 byla Společnost nepřímo ovládána následujícími osobami:

Ing. Ivan Jakabovič,

bytem 32 rue COMTE FELIX GASTALDI, 98000 Monako, Monacké knížectví, který ovládá spolu s Ing. Jozefem Tkáčem (viz níže) společnost J&T FINANCE GROUP SE (dále jen „**Ing. Ivan Jakabovič**“ nebo také „**Ovládající osoba**“)

Ing. Jozef Tkáč,

bytem Júlová 10941/32, 831 01 Bratislava – Nové Mesto, Slovenská republika, který ovládá spolu s Ing. Ivanem Jakabovičem (viz výše) společnost J&T FINANCE GROUP SE (dále jen „**Ing. Jozef Tkáč**“ nebo také „**Ovládající osoba**“)

dále Ing. Ivan Jakabovič ovládá nebo spoluovládá následující společnosti:

LEONARDO III MARINE LIMITED

IČ: 0000C68484, se sídlem Ground Floor, Palace Court, Church Street, St. Julian's STJ 3049, Malta

LEONARDO III YACHT LIMITED

IČ: 0000C79912, se sídlem Ground Floor, Palace Court, Church Street, St. Julian's STJ 3049, Malta

SERTENA INVESTMENT LIMITED

00HE375099, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 23, Nicosia, Kypr

JET ONE LEGACY LIMITED

IČ: 446478, se sídlem 7 Argyle Square, Morehampton Road, Donnybrook Dublin 4, Donnybrook, Dublin, D04k3h0, Ireland

NEKLERE

IČ: 07C12844, se sídlem 8 Rue Comte Felix Gastaldi; 98000 Monaco

TAPPAJ

IČ: 07C12774, se sídlem 32 Rue Comte Felix Gastaldi; 98000 Monaco

KOLIBA REAL a.s.

IČ: 35725745, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika

WEBER INVESTMENT, s.r.o.

IČ: 25082175, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, ovládána společností KOLIBA REAL a.s.

dále Ing. Jozef Tkáč ovládá nebo spoluovládá následující společnosti:

MARLEK LIMITED

IČ: 00HE375126, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat 23, 1061 Nicosia, Kypr

1.3

Představenstvu Společnosti je známo, že v účetním období byla Společnost ovládána stejnými osobami, společně s následujícími ostatními ovládanými osobami, prostřednictvím společnosti J&T FINANCE GROUP SE

❖ **J&T BANKA, a.s.**

IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

Dále tato společnost ovládá:

- **AMISTA investiční společnost, a.s.**
IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 80 %
- **AMISTA consulting, s.r.o.**
IČO: 175 90 345, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 80 %
- **ATLANTIK finanční trhy, a.s.**
IČO: 262 18 062, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
IČO: 034 51 488, se sídlem Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií investičního fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 45,614 % investičních akcií a dalších 52,467 % investičních akcií prostřednictvím společnosti 365.bank, a.s.

Dále tato společnost ovládá:

- **Devel Passage s. r. o.**
IČO: 43 853 765, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO BDS a.s.**
IČO: 272 09 938, se sídlem Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika
 - **FORESPO DUNAJ 6 a. s.**
IČO: 47 235 608, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO HELIOS 1 a. s.**
IČO: 47 234 032, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO HELIOS 2 a. s.**
IČO: 47 234 024, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO PÁLENICA a. s.**
IČO: 47 232 978, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO - RENTAL 1 a.s.**
IČO: 36 782 653, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO - RENTAL 2 a. s.**
IČO: 36 781 487, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- Dále tato společnost ovládá:**

- **OSCAR GROUP s.r.o.**
IČO: 50 333 160, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika

- **FORESPO SOLISKO a. s.**
IČO: 47 232 935, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **INVEST-GROUND a. s.**
IČO: 36 858 137, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **OSTRAVICE HOTEL, a.s.**
IČO: 275 74 911, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **RDF International, spol. s r.o.**
IČO: 31 375 898, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T banka d.d.**
IČ: 0675539, se sídlem Međimurska ulica 28, 42000, Varaždin, Chorvatská republika
- **J&T IB and Capital Markets, a.s.**
IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**
IČO: 476 72 684, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **J&T INVESTIČNÁ SPOLOČNOSŤ, správ. spol., a.s.**
IČO: 538 59 222, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika
- **J&T ORBIT SICAV, a.s.**
IČO: 141 51 898, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 92,33 %. Další 4,7 % podíl drží Naše ČESKO otevřený podílový fond.
- **J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s.** (dříve J&T INVESTMENTS SICAV, a.s.)
IČO: 088 00 693, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE
- **J&T Leasingová společnost, a.s.**
IČO: 284 27 980, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.**
IČO: 096 41 173, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika,
J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií investičního fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 48,35 % investičních akcií a dalších 51,65 % investičních akcií prostřednictvím společnosti 365.bank, a.s.

Dále tato společnost ovládá:

- **BHP Tatry s. r. o.**
IČO: 45 948 879, se sídlem Dvořákovo nábřeží 6, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.**
IČO: 35 838 833, se sídlem Hodžovo nám. 2, 816 25 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T RFI I., s.r.o.**
IČO: 171 64 028, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **Rustonka Development II s.r.o.**
IČO: 055 85 571, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **J&T AGRICULTURE SICAV a.s.**
IČO: 178 56 400, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T FINANCE GROUP SE drží 89 % zakladatelských akcií fondu.
- **J&T VENTURES I otevřený podílový fond (dříve J&T VENTURES I uzavřený podílový fond)**
IČO: 715 08 121, Se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % podílových listů fondu. Společnost drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 94,05 % podílových listů a dalších 5,95 % podílových listů prostřednictvím společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s.

- **J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky**
IČO: 359 64 693, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T BANKA, a.s., Zweigniederlassung Deutschland**
IČO: HRB 128706, Franklinstraße 56, 60486 Frankfurt am Main, Spolková republika Německo
- **Fond Fondů NLS SICAV, a.s.**
IČO: 192 32 721, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T FINANCE GROUP SE drží 89 % zakladatelských akcií fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 11 % zakladatelských akcií.
J&T FINANCE GROUP SE drží 99,84 % investičních akcií fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s. nepřímo 0,16 % investičních akcií.

Dále tato společnost ovládá:

- **Naše ČESKO otevřený podílový fond**
IČO: 751 64 086, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Fond Fondů NLS SICAV, a.s. drží 45,182 % podílových listů fondu.
- **J&T NextGen otevřený podílový fond**
IČO: 751 64 493, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Fond Fondů NLS SICAV, a.s. drží 24,954 % podílových listů fondu.

- ❖ **JTFG FUND I SICAV, a.s.**
IČO: 099 03 089, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 60,54 %
- ❖ **J&T Global Finance X., s.r.o.**
IČO: 074 02 520, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XI., s.r.o.**
IČO: 099 20 021, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XII., s.r.o.**
IČO: 53 546 229, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T Global Finance XIII., s.r.o. (dříve J&T Credit Participation s.r.o.)**
IČO: 099 19 821, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XIV., s.r.o.**
IČO: 54 627 753, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T Global Finance XV., s.r.o. (dříve J&T RFI III., s.r.o.)**
IČO: 175 91 287, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XVI., s.r.o. (dříve J&T RFI V., s.r.o.)**
IČO: 172 59 380, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XVII., s.r.o.**
IČO: 56 312 784, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T INTEGRIS GROUP LIMITED**
IČO: HE 207436, se sídlem Klimentos Street 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd Floor, Office 24B, P.C. 1061, Nikósie, Kyperská republika
Dále tato společnost ovládá:

- **Bayshore Merchant Services Inc.**
IČO: 01005740, se sídlem TMF Place, Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy
Dále tato společnost ovládá:
 - **J&T Trust Inc.**
IČO: 000 11 908, se sídlem Radley Court, Upper Collymore Rock, St. Michael, Barbados

- **J&T Global Finance IX., s.r.o., v likvidácii**
IČO: 51 836 301, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T administrative services (Barbados) limited (dříve J&T Fund Inc.)**
IČO: 0000100415, se sídlem Radley Court, Upper Collymore Rock, St. Michael, Barbados
- **J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED**
IČO: HE 260754, se sídlem Klimentos Street 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd Floor, Office 24B, P.C. 1061, Nikósie, Kyperská republika
Dále tato společnost ovládá:

- **Colorizo Investment, a.s.**
IČO: 079 01 241, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED má v této společnosti podíl 52,63 % na základním jmění a 100 % hlasovacích práv.
Dále tato společnost ovládá:

- **CI Joint Venture s.r.o.**
IČO: 078 99 327, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Česká republika
Colorizo Investment, a.s. má v této společnosti podíl 50 %
- **Industrial Center CR 11 s.r.o.**
IČO: 096 37 681, se sídlem V celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Colorizo Investment, a.s. má v této společnosti podíl 75 %
- **Facility Develop Group, s.r.o.**
IČO: 109 91 522, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Colorizo Investment, a.s. má v této společnosti podíl 100 %
- **OAMP Holding s.r.o.**
IČO: 093 81 341, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Česká republika
Colorizo Investment, a.s. má v této společnosti podíl 50 %
Dále tato společnost ovládá:
 - **OAMP Hall 5 s.r.o.**
IČO: 078 99 726, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Česká republika
 - **OAMP Hall 6 s.r.o.**
IČO: 078 99 751, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Česká republika

- **Equity Holding, a.s.**
IČO: 100 05 005, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED má v této společnosti podíl 62,64 %

❖ **J&T RFI IV., a.s.**
IČO: 178 43 791, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

❖ **J&T RFI VI., a.s.**
IČO: 221 61 236, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

❖ **J&T RFI VII., s.r.o.**
IČO: 56 314 124, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

❖ **J&T SERVICES ČR, a.s.**
IČO: 281 68 305, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Dále tato společnost ovládá:

- **J&T SERVICES SR, s.r.o.**
IČO: 46 293 329, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

❖ **J&T Wine Holding SE**

IČO: 063 77 149, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

Dále tato společnost ovládá:

- **KOLBY, a.s.**
IČO: 255 12 919, se sídlem Česká č.ev. 51, 691 26 Pouzdrány, Česká republika
- **SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE DU CHATEAU TEYSSIER**
IČO: 316 809 391, se sídlem Château Teyssier, Vignonet, 33330, Saint Emilion, Francie
J&T Wine Holding SE má v této společnosti podíl 80 %
Dále tato společnost ovládá:
 - **JCP MALTUS DOMAINES & CHATEAUX (CT Domaines SARL)**
IČO: 507 402 386, se sídlem Château Teyssier, Vignonet, 33330, Saint Emilion, Francie
 - **WORLD'S END LLC**
IČO: 200807010154, se sídlem 905 Jefferson Street, Napa CA, 94581, Spojené státy americké
- **Reisten, s.r.o.**
IČO: 255 33 924, se sídlem Zahradní 288, 692 01 Pavlov, Česká republika
- **Wine Resort Pouzdrány, s.r.o.**
IČO: 099 88 891, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

❖ **365.bank, a. s. (Poštová banka, a.s.)**

IČO: 31 340 890, se sídlem Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

J&T FINANCE GROUP SE má v této společnosti podíl 88,557 %

Dále tato společnost ovládá:

- **Ahoj, a.s. (Amico Finance, a.s.)**
IČO: 48 113 671, se sídlem Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **Cards&Co, a. s.**
IČO: 51 960 761, se sídlem Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika
Dále tato společnost ovládá:
 - **DanubePay, a.s.**
IČO: 46 775 111, se sídlem Miletičova 21, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
Dále tato společnost ovládá:
 - **EpoPay, s.r.o.**
IČO: 54 522 323, se sídlem Miletičova 21, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
DanubePay, a.s. má v této společnosti podíl 50 %
- **Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
IČO: 034 51 488, se sídlem Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika,
J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií investičního fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 45,614 % investičních akcií a dalších 52,467 % investičních akcií prostřednictvím společnosti 365.bank, a.s.
Dále tato společnost ovládá:
 - **Devel Passage s. r. o.**
IČO: 43 853 765, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO BDS a.s.**
IČO: 272 09 938, se sídlem Janáčkovo nábreží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika
 - **FORESPO DUNAJ 6 a. s.**
IČO: 47 235 608, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
 - **FORESPO HELIOS 1 a. s.**
IČO: 47 234 032, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika

- **FORESPO HELIOS 2 a. s.**
IČO: 47 234 024, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO PÁLENICA a. s.**
IČO: 47 232 978, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO - RENTAL 1 a.s.**
IČO: 36 782 653, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO - RENTAL 2 a. s.**
IČO: 36 781 487, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
Dále tato společnost ovládá:
 - **OSCAR GROUP s.r.o.**
IČO: 50 333 160, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO SOLISKO a. s.**
IČO: 47 232 935, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **INVEST-GROUND a. s.**
IČO: 36 858 137, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **OSTRAVICE HOTEL, a.s.**
IČO: 275 74 911, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **RDF International, spol. s.r.o.**
IČO: 31 375 898, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.**
IČO: 096 41 173, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika,
J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií investičního fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 48,35 % investičních akcií a dalších 51,65 % investičních akcií prostřednictvím společnosti 365.bank, a.s.
Dále tato společnost ovládá:
 - **BHP Tatry s. r. o.**
IČO: 45 948 879, se sídlem Dvořákovo nábřeží 6, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
 - **DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.**
IČO: 35 838 833, se sídlem Hodžovo nám. 2, 816 25 Bratislava, Slovenská republika
- **PB Finanční služby, a. s.**
IČO: 35 817 453, se sídlem Hattalova 12, 831 03 Bratislava, Slovenská republika
- **PB Servis, a. s.**
IČO: 47 234 571, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **365.invest, správ. spol., a. s. (PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.)**
IČO: 31 621 317, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **365.fintech, a.s.**
IČO: 51 301 547, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika

1.4

Představenstvu Společnosti je známo, že v průběhu účetního období 2024 byla Společnost ovládána stejnými osobami, společně s následujícími ostatními ovládanými osobami, které ale k 31. prosinci 2024 již nejsou součástí propojených osob:

- **FORESPO HOREC A SASANKA a. s.**
IČO: 47 232 994, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
(do 21. 8. 2024)

- **Hotel SASANKA, s.r.o**

IČO: 36 834 092, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
(do 3. 9. 2024)

- **J&T SME Finance s.r.o., v likvidaci**

IČO: 107 30 834, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
(do 20. 12. 2024)

- **J&T Bank (Schweiz) AG in Liquidation (dříve J&T Bank Switzerland Ltd. in liquidation)**

IČO: CH02030069721, se sídlem Talacker 50, 12th floor, P.C. 8001 Zürich, Švýcarská konfederace
(do 14. 3. 2024)

- **OAMP Distribution s.r.o.**

IČO: 093 81 333, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Česká republika
(do 12. 4. 2024)

- **OAMP Infrastructure s.r.o.**

IČO: 093 81 325, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Česká republika
(do 12. 4. 2024)

- **Rentalit s.r.o.**

IČO: 088 06 594, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
(do 30. 12. 2024)

- **J&T FINANCE, LLC**

IČO: 1067746577326, se sídlem Kadashevskaya embankment, 26, Moskva, Ruská federace
(do 12. 9. 2024)

Dále tato společnost ovládala:

- **J&T Real Estate Vostok, LLC**

IČO: 1077762703809, se sídlem Kadashevskaya Nabereznaya 26, 115035 Moskva, Ruská federace

- **Hotel Kadashevskaya, LLC**

IČO: 1087746708642, se sídlem Kadashevskaya Nabereznaya 26, 115035 Moskva, Ruská federace

- **SAXONWOLD LIMITED**

IČO: 508611, se sídlem 2 Aurburn Villas Carrickbrennan Road Monkstown Co. Dublin, A94HX03, Irsko
(do 20. 8. 2024)

- **ART FOND – Stredoeurópsky fond súčasného umenia, a.s.**

IČO: 47 979 160, se sídlem Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
(do 20. 11. 2024)

1.5

Představenstvu Společnosti je známo, že v účetním období 2024 Společnost spoluovládala níže uvedené osoby:

- **JTH Vision s.r.o.**

IČO: 059 41 750, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, Česká republika
Společnost měla v této společnosti podíl ve výši 50%
(do 17.12.2024)

- **JTH Letňany s.r.o.**

IČO: 049 19 211, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, Česká republika
Společnost měla v této společnosti podíl ve výši 50 %
(do 17.12.2024)

- **URE HOLDING LIMITED**

IČ: HE 379721, se sídlem Limassol, 16 Iouniou 1943, 9, AREA B, Flat/Office 202, 3022, Kyperská republika
Společnost měla má v této společnosti podíl ve výši 45%
(do 8.11.2024)

1.6

Úloha Společnosti

Společnost je součástí skupiny společností ovládaných společností J&T FINANCE GROUP SE a v rámci této skupiny je její úlohou poskytování úvěrů.

1.7

Způsob a prostředky ovládání

Společnost je ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE tak, že je jejím jediným akcionářem, vlastní 100 % hlasovacích práv a výkon hlasovacích práv je tudíž hlavním prostředkem ovládání. V účetním období 2024 neexistovaly žádné zvláštní smlouvy mezi Společností a společností J&T FINANCE GROUP SE ve vztahu ke způsobům a prostředkům ovládání.

II.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva o vztazích.

Na základě Smlouvy o úvěru ze dne 18.1.2024 mezi Společností jako dlužníkem a J&T FINANCE GROUP SE jako věřitelem byl poskytnutý úvěr Společnosti ve výši 200 mil. Kč.

Na základě Smlouvy o úvěru ze dne 22.2.2024 mezi Společností jako dlužníkem a J&T FINANCE GROUP SE jako věřitelem byl poskytnutý úvěr Společnosti ve výši 100 mil. EUR.

Na základě Smlouvy o převodu podílu (Share purchase agreement) mezi Společností a Gavenor Holdings Limited ze dne 8.11.2024 došlo k odkupu akcií společnosti URE HOLDING LIMITED.

Na základě Smlouvy o převodu obchodního podílu ze dne 17.12.2024 mezi Společností a CRE Opportunities, a.s. došlo k odkupu podílu společnosti JTH Vision s.r.o.

Na základě Smlouvy o převodu obchodního podílu ze dne 17.12.2024 mezi Společností a CRE Opportunities, a.s. došlo k odkupu podílu společnosti JTH Letňany s.r.o.

III.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými.

V účetním období 2024 existovaly mezi Společností a osobou ovládající nebo s osobami ovládanými stejnou osobou následující smlouvy:

Smlouvy mezi Společností a Colorizo Investment, a.s.

- *Facility agreement*

Smlouvy mezi Společností a J&T BANKA, a.s.:

- *Smlouva o běžném účtu*
- *Smlouva o poskytování služeb Internetového bankovníctví*
- *Smlouva o běžném účtu*
- *Rámcová smlouva o obchodování na finančním trhu*
- *Smlouva o běžném účtu*
- *Smlouva o poskytování služeb (outsourcingu)*
- *Smlouva o poskytování služeb (outsourcingu)*
- *Smlouva o podřízenosti*
- *Master Funded Participation Agreement*
- *Komisionářská smlouva*
- *Smlouva o poskytování služby Cash pooling*
- *Smlouva o nájmu bezpečnostní schránky*

Smlouvy mezi Společností a J&T FINANCE GROUP SE:

- *Dohoda o poskytnutí příplatku: mimo základní kapitál společnosti*
- *Smlouva o úvěru č. 05/JTFG SE/2018*
- *Smlouva o úvěru č. 07/JTFG SE/2018*
- *Smlouva o úvěru č. 16/JTFG SE/2021*
- *Smlouva o úvěru č. 21/JTFG SE/2022*
- *Smlouva o úvěru č. 23/JTFG SE/2022*
- *Smlouva o úvěru č. 24/JTFG SE/2024*
- *Smlouva o úvěru č. 25/JTFG SE/2024*
- *Smlouva o poskytování služeb (Outsourcingu)*
- *Rámcová smlouva o obchodování na finančním trhu*

Smlouvy mezi Společností a J&T SERVICES ČR, a.s.:

- *Smlouva o poskytování odborné daňové pomoci a poradenství*
- *Smlouva o poskytování odborné pomoci*
- *Smlouva o poskytování služeb administrace*
- *Smlouva o poskytování poradenských služeb*
- *Smlouva o poskytování odborné pomoci*
- *Smlouva o poskytování služeb Legal Management*
- *Smlouva o zpracování osobních údajů*
- *Smlouva o zpracování osobních údajů*
- *Smlouva o poskytnutí sídla a dalších služeb*

IV.

Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou včetně konstatování, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro ovládanou osobu plynou rizika. Posouzení, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 Zákona o obchodních korporacích.

Představenstvo Společnosti, po zhodnocení úlohy Společnosti vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou, konstatuje, že Společnosti neplynuly žádné zvláštní výhody nebo nevýhody plynoucí ze vztahů mezi Společností a jí ovládající osobou a/nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Společnosti nevznikla žádná újma, která by měla být vyrovnána podle § 71 a 72 Zákona o obchodních korporacích.

V.

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že při získávání a ověřování informací pro účely této zprávy o vztazích vyvinulo odpovídající úsilí. Závěry, k nimž dospělo, byly formulovány po důkladném zvážení získaných dostupných informací, přičemž veškeré údaje uvedené v této zprávě o vztazích považuje za správné a úplné.

V Praze dne 31. března 2025


Ing. Markéta Truhlářová
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.


Ing. Jozef Kovács
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.

**VI. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU
MAJETKU SPOLEČNOSTI**

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

J&T Mezzanine, a.s.

**o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti za období
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024**

Tato zpráva byla vypracována představenstvem společnosti **J&T Mezzanine, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 05 991, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 23005 (dále jen „**Společnost**“), a to v souladu s § 436 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“)

I.

Orgány Společnosti pracovaly v období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „účetní období 2024“) v uvedeném složení

Představenstvo Společnosti:

Člen představenstva:	Ing. Jan Kotek (do 1.3.2024)
Člen představenstva:	Ing. Ivana Gyalogová (do 31.8.2024)
Člen představenstva:	Ing. Jozef Kovács
Člen představenstva:	Ing. Markéta Truhlářová (od 15.7.2024)

Dozorčí rada Společnosti:

Člen dozorčí rady:	Štěpán Ašer, MBA
Člen dozorčí rady:	Ing. Igor Kováč

II.

Podnikatelská činnost Společnosti a stav jejího majetku

Společnost se věnuje poskytování financování, za jejímž účelem byla založena.

Bilanční suma Společnosti k 31. prosinci 2024 dosáhla výše 15,3 mld. Kč. Společnost k tomuto datu disponovala vlastním kapitálem ve výši 2,21 mld. Kč a základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč. Společnost za účetní období hospodařila se ziskem 438 mil. Kč.

Stav majetku Společnosti a její finanční situaci zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2024, jež tvoří samostatnou část výroční zprávy. Další podrobnosti ke stavu majetku Společnosti jsou uvedeny ve finanční části výroční zprávy Společnosti.

Hlavní údaje účetní závěrky k 31.12.2024 (v tis. Kč)

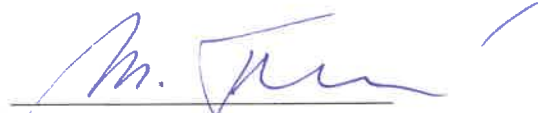
Aktiva celkem	15 290 622	Pasiva celkem	15 290 622
Dlouhodobý majetek	4 169 599	Vlastní kapitál	2 212 773
Oběžná aktiva	11 120 781	Cizí zdroje	12 838 614
Ostatní aktiva	242	Ostatní pasiva	239 235

III.

Důležitá rozhodnutí orgánů Společnosti

V účetním období 2024 se rozhodnutí orgánů Společnosti týkali běžné agendy spojené s vykonávanou činností Společnosti a plnění povinností stanovených těmto orgánům platnou právní úpravou a stanovami Společnosti.

V Praze dne 16. června 2025



Ing. Markéta Truhlářová
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.



Ing. Jozef Kovács
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.

VII. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA K ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

J&T Mezzanine, a.s.

k řádné účetní závěrce za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti

Tato zpráva byla vypracována představenstvem společnosti **J&T Mezzanine, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 05 991, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 23005 (dále jen „Společnost“).

Představenstvo Společnosti konstatuje, že účetní závěrka ke dni 31. prosince 2024 zahrnuje veškeré operace patřící do účetního období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „účetní období 2024“). Podrobnosti k jednotlivým částem účetní závěrky jsou obsaženy v účetní závěrce.

Představenstvo Společnosti konstatuje, že účetní závěrka Společnosti odpovídá skutečnosti, je sestavena v souladu s platnými právními předpisy České republiky, účetnictví a účetní záznamy a evidence Společnosti zobrazují finanční situaci Společnosti ze všech důležitých hledisek a účetní závěrka sestavená na základě těchto účetních záznamů podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace Společnosti.

Hlavní ukazatele účetní závěrky k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč):

Aktiva celkem	15 290 622	Pasiva celkem	15 290 622
Dlouhodobý majetek	4 169 599	Vlastní kapitál	2 212 773
Oběžná aktiva	11 120 781	Cizí zdroje	12 838 614
Ostatní aktiva	242	Ostatní pasiva	239 235

Hospodářským výsledkem za účetní období 2024 je zisk ve výši 438 002 446,90 Kč.

Kumulovaný nerozdělený zisk minulých let k 31. prosinci 2024 činí 660 678 685,77 Kč.

Představenstvo navrhuje jedinému akcionáři schválit řádnou účetní závěrku Společnosti k 31. prosinci 2024.

Představenstvo Společnosti navrhuje jedinému akcionáři schválit následující vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2024:

„Představenstvo Společnosti navrhuje jedinému akcionáři, aby rozhodl tak, že:

Zisk ve výši **438 002 446,90 Kč** bude převeden do nerozděleného zisku minulých let.“

V Praze dne 16. června 2025


Ing. Markéta Truhlářová
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.


Ing. Jozef Kovács
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.