

EUROVEA, a. s.

Dodatok správy nezávislého audítora
týkajúci sa výročnej správy
za rok 2017

Obsah

Dodatok správy nezávislého audítora týkajúci sa výročnej správy

Prílohy:

Výročná správa Spoločnosti zostavená za rok 2017

**Dodatok správy nezávislého audítora týkajúci sa výročnej správy
v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene
a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon
o štatutárnom audite“)**

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti EUROVEA, a. s.

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, ktorá je uvedená v priloženej výročnej správe. K účtovnej závierke sme 29. marca 2018 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Ocenenie a zníženie hodnoty dlhodobého hmotného majetku

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra, kancelárskych priestorov a hotela Sheraton, pričom k 31. decembru 2017 bola jeho zostatková cena vo výške 315,4 milióna EUR, čo predstavuje 79,3% z celkového majetku Spoločnosti.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola na základe ocenenia centra Eurovea vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Ocenenie zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Informácia o účtovných metódach aplikovaných Spoločnosťou pri účtovaní daného majetku je uvedená v bode D.3 poznámok účtovnej závierky.

Ako je uvedené v bode E.1 poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre všetky tri segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca.

V dôsledku toho Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5,3 milióna EUR za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2017 je teda vo výške 20,2 milióna EUR.

Naše postupy vzťahujúce sa na posúdenie zníženia účtovnej hodnoty dlhodobého majetku vedením Spoločnosti okrem iného zahŕňali:

- Stanovenie, do akej miery sa môžeme spoľahnúť na externý znalecký posudok posúdením objektívnosti a spôsobilosti externého znalca nominovaného vedením Spoločnosti;
- Posúdenie rozsahu a metód použitých v znaleckom posudku;
- Posúdenie kľúčových predpokladov použitých externým znalcom odsúhlasením dát, na základe výberu vzorky, použitých pri ocenení na posledné, skutočné výsledky dosiahnuté Spoločnosťou a/alebo na externé trhové dáta získané našimi špecialistami na oceňovanie;
- Zhodnotenie historickej presnosti použitých predpokladov;
- Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Spoločnosťou v bode E.1 poznámok účtovnej závierky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 16. novembra 2016 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 16. novembra 2016. Od roku, v ktorom sa Spoločnosť stala subjektom verejného záujmu, celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 2 roky.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre dozornú radu

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre dozornú radu, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neaudítorské služby

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia vyhlasujeme, že neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených v účtovnej závierke sme Spoločnosti a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

29. marca 2018

Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96

Zodpovedný audítor:
Ing. Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

20. apríla 2018
Bratislava, Slovenská republika



Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

VÝROČNÁ SPRÁVA
EUROVEA, a. s.
2017



Obsah:

1. PROFIL EUROVEA, A. S	3
2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA	4
3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA.....	5
4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA	6
5. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	9
6. SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK	10
7. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI	11
8. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA.....	16
9. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	16

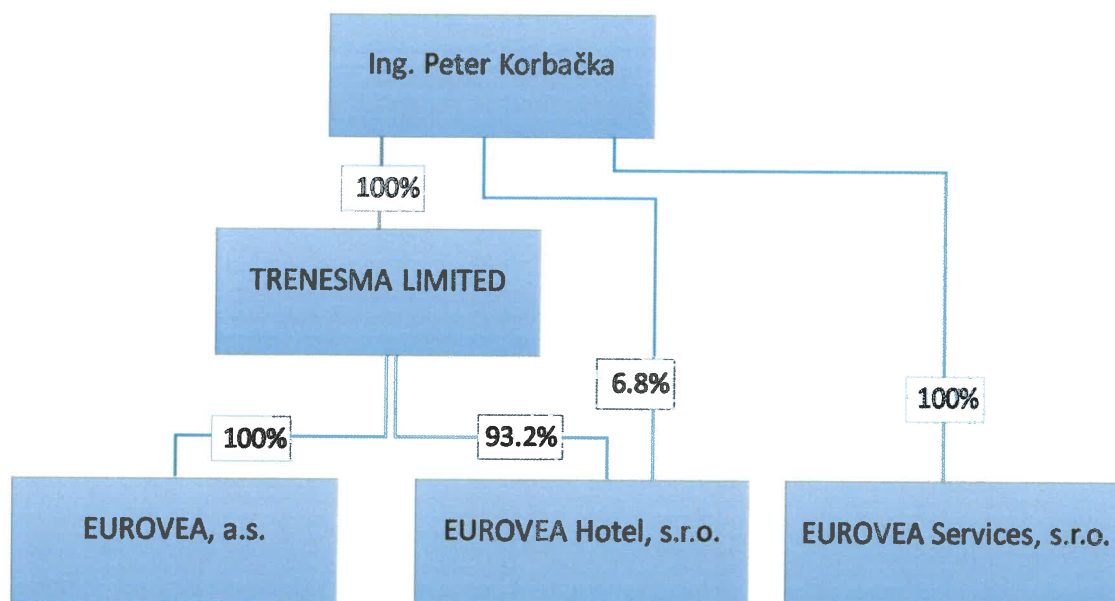
1. Profil EUROVEA, a. s.

EUROVEA, a.s. pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex Eurovea zahŕňajúci 58.000 m² obchodných plôch, 24.500 m² kancelárskych plôch a 5-hviezdičkový hotel Sheraton s 209 izbami. EUROVEA, a.s. sa nezaobrá developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou EUROVEA, a.s. je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov a prevádzkovanie hotela Sheraton.

EUROVEA, a.s. je vlastníkom nehnuteľností a poskytuje priestory na prenájom. Správu majetku, tzv. „Asset manažment“ a „Property manažment“ a ostatné ďalšie služby si objednáva od expertov z odvetvia, pričom správu nehnuteľnosti a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť Eurovea Services, s.r.o. a služby pri prevádzkovaní hotela Sheraton zabezpečuje spoločnosť Eurovea Hotel, s.r.o.

Jediným akcionárom EUROVEA, a.s. je spoločnosť Trenesma limited so 100% podielom na základnom imaní.

Organizačná štruktúra a pozícia EUROVEA, a.s. v skupine:



Portfólio

Obchodné Centrum

Obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea s celkovou nájomnou plochou 58.000 m², s aktuálnou obsadenosťou 96,5 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,29 roku. K 31. decembru 2017 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov obchodnej pasáže a nábregžia vo výške 19,3 milióna EUR.

Kancelárie

Kancelárske budovy Central 1, Central 2 a Central 3 s celkovou nájomnou plochou 24 500 m² s aktuálnou obsadenosťou 84,8 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,43 roka.

K 31. decembru 2017 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov kancelárskych priestorov vo výške 4,07 milióna EUR.

Hotel Sheraton

5-hviezdičkový hotel Sheraton s 209 izbami s priemernou obsadenosťou 57 %, RevPAR¹ 93,88 EUR a ADR² 109,20 EUR za rok 2017.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti spoločnosť súťaží na trhu kancelárskych priestorov, trhu maloobchodných priestorov a na trhu poskytovania hotelových služieb v Bratislave.

Makroekonomické faktory^{3,4}

Medzi kľúčové ukazovatele patrí predovšetkým HDP a jednotlivé zložky, ktoré sa podieľajú na jeho tvorbe. Slovenskej republike sa darí udržiavať si dobrú pozíciu v rámci krajín Európskej únie aj Eurozóny. Reálne HDP Slovenskej republiky, podľa štatistík Európskej komisie, stúplo v roku 2017 o 3,4 % a podľa prognóz porastie v roku 2018 o 4,0 % a v roku 2019 o ďalších 4,2 %. Pre porovnanie, v Eurozóne stúplo HDP v roku 2017 cca o 2,4 %. Nové odhady na rok 2018 hovoria o raste HDP za celú Európsku úniu na úrovni cca 2,3 % a v roku 2019 na úrovni 2 %. Uvedený pozitívny vývoj je spôsobený výraznejšou cyklickou dynamikou v Európe. Situácia na trhoch práce sa zlepšuje, taktiež dochádza k oživeniu globálnej ekonomickej činnosti a obchodu. Nezamestnanosť a rozpočtové deficity klesajú a investičná aktivita začala výraznejšie stúpať.

Miera inflácie v roku 2017 sa mierne zvýšila a naďalej sa bude výraznejšie zvyšovať v roku 2018, a to pod vplyvom nákladových faktorov z rastúcich cien agrokomodít a energetických komodít.

Zamestnanosť na Slovensku v roku 2017 prekonala svoje očakávania. Pribudlo pracovných miest a to najmä v službách, kde sa prejavila reálna kúpyschopnosť z bezinflačného obdobia. Pozitívny vývoj by mal pokračovať aj v nasledujúcom období. Akcelerácia ekonomiky bude generovať nové pracovné miesta, ktoré sa však v dôsledku nesúladu ponuky a dopytu na trhu práce budú zaplňať pomalšie. Silný trh práce v roku 2017 podporoval spotrebiteľský dopyt. Miera nezamestnanosti v roku 2017 sa znižovala v každom mesiaci. V decembri 2017 dosiahla miera evidovanej nezamestnanosti hodnotu 5,94 %. V roku 2018 by mala pokračovať v ďalšom poklese aj pod historické minimum, keďže firmy majú záujem zamestnávať aj pôvodne dlhodobo nezamestnaných.

Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi⁵

V roku 2017 prebehla väčšina investičných transakcií v sektore priemyselných a logistických budov, nasledoval sektor kancelárskych budov.

V prvej polovici roka 2017 došlo k významnému rozšíreniu ponuky kancelárskych priestorov na prenájom o cca 69 tis. m². Došlo k tomu v dôsledku dokončenia prvej fázy projektu Blumental, blokov B, CA projektu Zuckerman, budovy UNIQ na Staromestskej ulici a Panorama Business Center II. Z tohto dôvodu klesla neobsadenosť administratívnych priestorov v prvom polroku 2017 na 6,77 %. Celková plocha moderných kancelárskych priestorov v Bratislave presiahla 1,7 mil. m². V druhej polovici roka 2017 sa dokončilo približne 40 tis. m², pričom celkový počet kancelárskych priestorov vo výstavbe je v súčasnosti cca 234 tis. m². Väčšinu celkového objemu transakcií v tomto segmente tvorili

¹ RevPar – Revenue per available room/Výnosy na izbu

² ADR – Average daily room/Priemerné nájomné na izbu

³ Zdroj: <https://euractiv.sk/section/buducnost-eu/news/europska-komisia-zlepsila-vyhľad-rastu-slovenskej-ekonomiky/>

⁴ Strednodobá predikcia NBS

⁵ Zdroj: <http://www.reality.sk/clanok/novinky/rok-2017-bude-zrejme-v-znameni-rekordneho-objemu-investicnych-transakcii>

predprenájmy. Z hľadiska odvetví sú hlavnými hráčmi na trhu s kancelárskymi priestormi v Bratislave profesionálne služby, po ktorých nasleduje IT sektor, farmaceutický a zdravotnícky sektor.

Trh s maloobchodnými priestormi patril aj v roku 2017 medzi najatraktívnejšie segmenty. Dopyt po maloobchodných nehnuteľnostiach je hnaný rastom HDP, znížením nezamestnanosti a zvýšením reálnych miezd. V prvej polovici roku 2017 bola celková plocha maloobchodných priestorov na Slovensku cca 1,66 mil. m². Tradičné nákupné centrá tvorili 71 % z tohto objemu a 29 % predstavovali špecializované nákupné centrá (retailové parky a big box retail). Vo výstavbe je viac ako 180 tis. m² maloobchodnej plochy, ktorá bude mať za následok nárast nákupných centier. Bratislava je z hľadiska počtu maloobchodných plôch najviac zastúpená, viac ako je priemer v niektorých veľkých európskych mestách. Aj napriek tomuto faktu neustále pribúdajú nové projekty. Medzi pripravovanými projektami, ktoré sa začali alebo začnú v najbližších rokoch realizovať patrí práve rozšírenie nákupného centra EUROVEA, vybudovanie novej autobusovej stanice Mlynské Nivy, rozšírenie obchodného centra Aupark či výstavba retail parku v projekte Slnecnice v Petržalke.

3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

V priebehu roka 2017 Spoločnosť pokračovala plynule v činnosti, pričom jej hlavným cieľom bolo zvýšenie výnosov z prevádzkovej činnosti oproti predchádzajúcemu obdobiu a tiež udržanie stabilného postavenia na trhu.

Spoločnosť v polovici roku 2016 uzatvorila zmluvu o poskytnutí úveru vo výške 250 000 000 EUR s konzorciom bánk na čele s Tatra bankou, a.s., rok 2017 bol pre ňu prvým uceleným finančným rokom s týmto úverom, kde pokračovala v jeho splácaní.

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná do konca roku 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR. Dňa 7.9.2017 Spoločnosť prvýkrát vyplatila úrokový výnos z týchto dlhopisov a to v objeme 4 500 000 EUR.

Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti spoločnosť sleduje každý zo segmentov samostatne. Vo všetkých segmentoch: Obchodné centrum, Kancelárie i Hotel spoločnosť vykázala v roku 2017 nárast.

Obchodné centrum

Výkonnosť obchodného centra sa zvýšila takmer vo všetkých ukazovateľoch. Výnosy z nájmu dosiahli 19,3 mil. EUR čo je nárast oproti minulému roku o 0,5 %. Návštevnosť (Footfall) dosiahla 12,28 mil. návštevníkov čo je 2,7 % nárast oproti minulému roku. Obsadenosť zostala nezmenená na úrovni 96,5 %.

Kancelárske budovy

Výnosy z nájmu dosiahli 4,07 mil. EUR čo je nárast oproti minulému roku o 6,8%. Obsadenosť bola na úrovni 84,8 %, v minulom roku bola na úrovni 87,3 %

Hotel Sheraton

Hotel Sheraton dosiahol EBITDA 1 133 tis. EUR čo je zníženie o 13,2 % oproti roku 2016 kedy bol EBITDA 1 306 tis. EUR. Tieto výsledky boli dosiahnuté predovšetkým znížením ADR a Rev Par.

Investičné projekty

Spoločnosť v roku 2017 naďalej pokračovala v realizácii investičných projektov, ktoré mali za úlohu prispieť k zlepšeniu komfortu návštevníkov obchodného centra. Po roku 2016, kedy bola ukončená výstavba 3 nových eskalátorov pre zlepšenie toku návštevníkov po centre a kompletom zrekonštruovaní toaliet na podlaží GF, sa v roku 2017 dokončila aj rekonštrukcia toaliet na LGF podlaží a tiež na FF podlaží. V roku 2017 sa dokončil projekt výmeny osvetlenia v centre a tiež sa začalo s rekonštrukciou garážových vstupov do nákupného centra a rozsiahlou rekonštrukciou food courtu. Práve tá ma zlepšiť komfort návštevníkov stravovacích zariadení v centre.

V kancelárskych budovách pokračoval prenájom voľných priestorov a s tým spojené investície do ich zariadení (fit-out). Taktiež sa realizovala rekonštrukcia a výmena nábytku vo vstupných priestoroch v jednotlivých budovách.

Výhľad a priority pre rok 2018

V roku 2018 sa bude manažment usilovať o udržanie pozície na trhu a prestíže tak obchodného centra ako aj kancelárskych budov na konkurenčnom trhu. Manažment sa bude aj naďalej snažiť o udržanie a rozvoj kvalitného portfólia nájomcov tak, aby bol zaistený bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu.

Manažment spoločnosti naďalej rokuje o predaji hotela Sheraton. Predstavenstvo predpokladá, že hotel zmení majiteľa v priebehu roka 2018.

4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu majetku revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre všetky jej segmenty, Obchodné centrum, kancelárske priestory a tiež Hotel Sheraton.

Manažment spoločnosti na základe nezávislého ocenenia centra Eurovea odhadol návratnú hodnotu portfólia majetku a v dôsledku toho spoločnosť vytvorila v roku 2016 opravnú položku vo výške 5,3mil EUR za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu, ktorú aj naďalej eviduje a nedošlo k jej prehodnoteniu.

Dlhodobý finančný majetok spoločnosti je tvorený zostatkom pôžičky materskej spoločnosti TRENESMA LIMITED vrátane naakumulovaných úrokov.

Skrátená Súvaha	30.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
tis. EUR	Auditované	Auditované	Auditované
Spolu majetok	397 857	398 599	338 387
Pozemky	25 564	25 564	12 787
Stavby	286 545	292 928	282 555
Obstarávaný dlhodobý majetok	1 795	682	24 260
Dlhodobý finančný majetok	58 816	56 966	
Obežný majetok	21 581	18 869	14 290
Vlastné imanie	45 925	38 153	121 262
Základné imanie	130 708	130 708	224 237
Závazky	349 687	358 065	214 181
Vydané dlhopisy	100 000	100 000	
Dlhodobé bankové úvery	232 000	240 000	179 375
Krátkodobé záväzky	3 271	3 522	4 580
Bežné bankové úvery	8 000	8 000	26 496

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	30.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	42 116	41 916	40 164
Náklady na hospodársku činnosť	26 653	24 391	27 322
Odpisy a opravné položky k majetku	8 460	3 785	9 282
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	15 463	17 525	12 842
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-8 206	-5 497	-8 706
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	7 251	12 024	4 133

Tržby za vlastné výkony a tovar

tis. EUR	2017 EUR	2016 EUR
Výrobky		
Predaj bytov	0	1 480
	0	1 480
Tovar		
Tovar	5	6
	5	6
Služby		
Nájomné	23 540	23 169
Prefaktúracia prevádzkových nákladov	8 048	7 650
Hotelové služby	7 500	7 702
Iné	1 697	2 112
	40 785	40 633
Spolu	40 790	42 120

Prehľad nákladov na nakúpené služby

tis. EUR	2017 EUR	2016 EUR
Prefakturované osobné náklady	2 213	2 335
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	150	1 933
Manažment fees	1 694	1 819
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	304	305
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	934	1 075
<i>Upratovanie</i>	568	427
<i>Strážna služba</i>	808	816
<i>Opravy a údržba</i>	1 791	2 088
<i>Príspevky nájomníkom</i>	746	617
Audit a poradenstvo	51	55
Služby hotel Sheraton	2 234	2 131
Iné	1 020	1 401
Spolu	12 513	15 002

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Od skončenia účtovného obdobia nedošlo v spoločnosti k žiadnej udalosti osobitného významu.

5. Rizikové faktory

Z pohľadu spoločnosti existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky.

Závislosť na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach

Hospodárske výsledky spoločnosti sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov v komplexe Eurovea takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu, ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu spoločnosti.

Riziko konkurencie, zníženia trhového nájomného a cenové riziko

Spoločnosť podniká v oblasti realitného trhu, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu, na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Napriek tomu, že spoločnosť vlastní jeden z najvýznamnejších obchodno-kancelárskych komplexov v Bratislave, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zvyšuje s pribúdaním nových realitných projektov. Zvýšenie konkurencie vrátane budovania nových realitných projektov preto môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky spoločnosti.

Spoločnosť je tiež vystavená riziku, že trhové nájomné v dôsledku rastúcej konkurencie alebo z iných dôvodov môže mať v budúcnosti aj klesajúcu tendenciu, najmä ak by ponuka obchodných a administratívnych nehnuteľností na prenájom v podstatnej miere prevážila dopyt po nich. Prípadné znižovanie trhového nájomného by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie spoločnosti.

Hotelierstvo je významne závislé od preferencií zákazníkov. Tieto preferencie sa v čase môžu meniť bez ohľadu na aktivity spoločnosti a môžu mať pozitívny, ale aj negatívny vplyv na jeho činnosť.

Kreditné riziko

Kreditné riziko znamená riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Spoločnosť je vystavená kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností a poskytovania hotelových služieb (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a pôžičiek poskytnutých tretím osobám a iných finančných inštrumentov. Manažment spoločnosti má zavedenú kreditnú politiku a vystavenie kreditnému riziku je tak monitorované na priebežnej báze.

Riziko likvidity

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že spoločnosť nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaná. Riadenie likvidity spoločnosti má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu dlhov, akonáhle sa stanú splatnými. Spoločnosť používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaného a aktuálneho cash flow tak, že svoje investície do nehnuteľností financuje dlhodobo, pravidelne ich refinancuje a príjmami z nájomného a zo služieb spojených s nájmom pokrýva krátkodobé záväzky a čiastočne aj investície do nehnuteľností. Spoločnosť môže byť vystavená podmienenému riziku

likvidity, ktoré vyplývajú z úverových zmlúv a z vydaných dlhopisov, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Spoločnosť monitoruje plnenie úverových podmienok pravidelne a stanovuje cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

Riadenie rizika prostredníctvom zabezpečovacích derivátov

Spoločnosť má uzatvorené tri úrokové swapy s tromi bankami v celkovej nominálnej hodnote 223 200 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru. K 31. decembru 2017 je reálna hodnota swapu vypočítaná na základe verejného trhu IRS.

6. Systém vnútornej kontroly a manažment rizík

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu a riadenie obchodného centra, kancelárií a hotela Sheraton vykonávajú spoločnosti EUROVEA Services, s.r.o. a EUROVEA Hotel prostredníctvom Best Hotel Properties a.s. na základe zmlúv o správe a riadení. Všetky nižšie uvedené popisy sa týkajú zamestnancov týchto spoločností.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby preventívne zabránil finančným stratám a ujám na dobrom mene spoločnosti. Manažment má hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkových rizík v spoločnosti, a to prostredníctvom štandardov na riadenie prevádzkových rizík, ktoré prostredníctvom finančného a kontrolingového oddelenia monitoruje na pravidelnej báze.

Základné usporiadanie systému vnútornej kontroly:

Predstavenstvo zodpovedá za činnosť spoločnosti Dozornej rade a tá je zodpovedná Valnému zhromaždeniu. Presné vymedzenie jednotlivých kompetencií je súčasťou Stanov spoločnosti.

Predstavenstvo priamo riadi spoločnosť a zadáva úlohy vedúcim jednotlivých oddelení. Jednotlivé oddelenia nemôžu prijímať žiadne záväzky ani vykonať rozhodnutia bez schválenia predstavenstva, ktoré používa ako nástroj finančného riadenia spoločnosti nákladové rozpočty. Prakticky sa tak predstavenstvo nezaobrá mikro riadením, ale deleguje právomoci na vedúcich jednotlivých oddelení, ktorí môžu priamo rozhodovať v rámci svojho schváleného rozpočtu, s výnimkou veľmi veľkých projektov alebo neobvyklých operácií. Rozpočty a ich čerpanie je monitorované a vyhodnocované na mesačnej báze finančným a kontrolingovým oddelením spoločnosti, ktoré reportuje priamo predstavenstvu. O efektívnosti využívania finančných a ostatných zdrojov spoločnosti sa rozhoduje už pri schvaľovaní jednotlivých rozpočtov na prevádzku a investície pred začatím nového fiškálneho roka a v prípade potrieb sa v priebehu roka robia korekcie rozpočtov.

Spoločnosť je raz ročne auditovaná nezávislým externým audítorm. Nad činnosťou audítora dohliada dozorná rada, ktorá vykonáva činnosti výboru pre audit.

Audítorm spoločnosti je v roku 2017 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

Predstavenstvo spoločnosti pravidelne monitoruje všetky identifikované i novo vznikajúce riziká a prispôbuje im riadenie spoločnosti na dennej báze.

7. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti

Kódex správy a riadenia

Činnosti výboru pre audit vykonávala v Spoločnosti v roku 2017 dozorná rada, ktorá spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Spoločnosť sa v roku 2017 neriadila Kódexom správy a riadenia spoločností a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do značnej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností ku dňu 31.12.2017 fakticky dodržiava. Navyše sa Spoločnosť riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internete.

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Akcionárom EUROVEA, a.s. je spoločnosť TRENESMA LIMITED, so sídlom Kyriakou Matsi, 16 EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 328741, ktorá vlastní 100% akcií Spoločnosti.

Informácie o základnom imaní

Výška základného imania Spoločnosti je 130 707 756 EUR a je rozvrhnuté na 100 kusov zaknihovaných kmeňových akcií v listinnej podobe na meno v menovitej hodnote 1 015 721 EUR a 88 kusov zaknihovaných kmeňových akcií v listinnej podobe na meno v menovitej hodnote 331 087 EUR. Prevediteľnosť akcií spoločnosti je podmienená schválením dozornou radou spoločnosti.

Akcie spoločnosti nie sú prijaté na obchodovanie na žiadnych trhoch. Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely.

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná v roku 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR. V roku 2017 bol prvýkrát vyplatený úrokový výnos držiteľom dlhopisov vo výške 4 500 000 EUR.

Popis práv akcionárov

Práva akcionárov sú určené právnymi predpismi, najmä Obchodným zákonníkom a stanovami Spoločnosti (najmä čl. 5).

Základnými právami akcionárov sú právo zúčastňovať sa na riadení spoločnosti, na zisku spoločnosti a na likvidačnom zostatku spoločnosti.

Právo zúčastňovať sa na riadení spoločnosti akcionári uplatňujú svojou účasťou na Valnom zhromaždení (osobne alebo v zastúpení).

Valné zhromaždenie a jeho činnosť

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti.

Valné zhromaždenie rozhoduje o:

- a. akýchkoľvek zmenách stanov, pokiaľ Obchodný zákonník kogentne neustanovuje inak;
- b. akýchkoľvek zmenách predmetu podnikania Spoločnosti;
- c. zmene práv spojených s akýmkoľvek druhom akcií;
- d. premene akcií z listinných akcií na zaknihované akcie a naopak;
- e. umorení, kúpe alebo inom nadobudnutí akýchkoľvek akcií alebo iných cenných papierov Spoločnosti Spoločnosťou (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje rozhodnutie valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného);
- f. zvýšení alebo znížení alebo inej zmene základného imania Spoločnosti alebo o vytvorení, pridelení alebo vydaní akýchkoľvek akcií alebo akýchkoľvek iných cenných papierov alebo o udelení akýchkoľvek opcií alebo práv na upísanie alebo na premenu akéhokoľvek nástroja na tieto akcie, podiely alebo cenné papiere (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje súhlas valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného), vrátane podmieneného zvýšenia základného imania, poverenia predstavenstva na zvýšenie základného imania a vydania vymeniteľných alebo prioritných dlhopisov;
- g. likvidácii, dobrovoľnom zrušení, výmaze, zlúčení, splynutí, včlenení do iného subjektu, rozdelení Spoločnosti alebo o zmene jej právnej formy;
- h. schvaľovanie zmluvy o predaji podniku Spoločnosti alebo zmluvy o predaji časti podniku Spoločnosti;
- i. schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky;
- j. rozdelení zisku alebo úhrade strát a určenie tantiém;
- k. voľbe a odvolaní členov dozornej rady okrem členov dozornej rady, ktorých volia a odvolávajú zamestnanci Spoločnosti v súlade s platným právnym predpisom a v rozsahu, v akom to platný právny predpis vyžaduje, a o vymenovaní predsedu dozornej rady;
- l. uzatvorenie alebo zmene akejkoľvek zmluvy o výkone funkcie medzi Spoločnosťou a členom predstavenstva resp. členom dozornej rady;
- m. pravidlách odmeňovania členov predstavenstva Spoločnosti a členov dozornej rady;
- n. všetkých iných záležitostiach, ktoré platný právny predpis alebo tieto stanovy zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia;
- o. voľbe a odvolaní členov predstavenstva, a o vymenovaní predsedu predstavenstva.

V roku 2017 Valné zhromaždenie okrem schválenia účtovnej závierky za rok 2016 nevykonalo žiadne iné rozhodnutia.

Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo má troch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie člena predstavenstva je dva roky. Predsedu a podpredsedu predstavenstva menuje valné zhromaždenie spomedzi členov predstavenstva.

V mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje predseda predstavenstva samostatne a ostatní členovia predstavenstva vždy dvaja spoločne.

Prehľad o členoch predstavenstva Spoločnosti v roku 2017:

Ing. Peter Korbačka - predseda predstavenstva

Radoslav Mokry - člen predstavenstva

Mgr. Jana Tomová - člen predstavenstva

Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti.

V zmysle Obchodného zákonníka a stanov spoločnosti dozorná rada dohliada na činnosť predstavenstva a na podnikanie spoločnosti. Dozorná rada zvoláva mimoriadne valné zhromaždenie, ak si to vyžaduje záujem spoločnosti, vrátane prípadov, ak dozorná rada odhalí závažné porušenie povinností členov predstavenstva alebo podstatné nedostatky v činnostiach spoločnosti. Dozorná rada je oprávnená overovať, či spoločnosť vykonáva svoje podnikanie v súlade s platnými právnymi predpismi, stanovami spoločnosti a pokynmi valného zhromaždenia.

Dozorná rada preskúmava účtovné závierky spoločnosti ako aj návrh na rozdelenie zisku a úhradu strát a predkladá svoje stanovisko k týmto záležitostiam valnému zhromaždeniu (ak sa podľa platných právnych predpisov vyžaduje). Dozorná rada tiež udeľuje predchádzajúce schválenie v prípadoch ustanovených v Obchodnom zákonníku a stanovách spoločnosti.

Dozorná rada okrem činností zverených jej do pôsobnosti Obchodným zákonníkom alebo stanovami Spoločnosti vykonáva od 15.11.2016 aj činnosti výboru pre audit v zmysle zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a doplnení zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Výbor pre audit je súčasťou vnútornej kontroly v spoločnosti a sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon štatutárneho auditu pre účtovnú závierku. Zároveň preveruje a sleduje nezávislosť štatutárneho audítora alebo audítorskej spoločnosti, predovšetkým preveruje vhodnosť poskytovania neaudítorských služieb a služieb poskytovaných štatutárnym audítorom alebo audítorskou spoločnosťou. Ďalej sleduje efektivitu vnútornej kontroly, interného auditu a systémov riadenia rizík v Spoločnosti, ak ovplyvňujú zostavovanie účtovnej závierky.

Dozorná rada pozostáva z troch členov. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Predsedu a podpredsedu dozornej rady menuje valné zhromaždenie spomedzi jej členov. Funkčné

obdobie členov dozornej rady je dva roky, ibaže by sa člen dozornej rady funkcie vzdal alebo by sa výkon jeho funkcie skončil inak.

Prehľad o členoch dozornej rady spoločnosti v roku 2017:

Ing. Stanislav Korbačka
Ing. Roman Korbačka
Mgr. Eva Pribičková

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2017 zisk vo výške 7 251 339 EUR. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku je pridel do zákonného rezervného fondu vo výške 725 133,90 EUR a úhrada straty minulých období vo výške 6 526 205,10 EUR.

Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly

K dátumu vyhotovenia tohto dokumentu neboli emitované cenné papiere, ktorých majitelia by disponovali osobitnými právami kontroly.

Dohody medzi majiteľmi cenných papierov

Spoločnosti nie sú známe žiadne dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv.

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevykladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútornú kontrolu spoločnosť zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri poskytnutých preddavkoch a úveroch. Spoločnosť má vypracovanú kreditnú politiku a kreditné riziko je tak monitorované na priebežnej báze.

Metódy riadenia

Metódy riadenia Spoločnosti zahŕňajú finančné plánovanie, získavanie finančných zdrojov, budgeting a finančné analýzy. Spoločnosť tiež kladie dôraz na procesy a riadenie oblastí ako sú prieskum a analýza trhu, marketingové prieskumy, propagácia a brand manažment.

Metodika riadenia súvisí s postavením a vymedzením vzájomných vzťahov a kompetencií jednotlivých orgánov spoločnosti. Základné kompetencie orgánov spoločnosti a vymedzenie ich vzájomných vzťahov vyplýva z príslušných právnych predpisov a z platných stanov spoločnosti.

Spoločnosť nie je zmluvnou stranou dohôd a ani neuzatvorila dohody s nižšie uvedeným obsahom:

- a) významná dohoda, ktorej je zmluvnou stranou, a ktorá nadobúda účinnosť, mení sa alebo, ktorej platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo;
- b) dohoda uzatvorená medzi ňou a členmi orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

Opis Politiky rozmanitosti

Ciele politiky rozmanitosti vyjadrujú odhodlanie spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav.

Spoločnosť EUROVEA, a.s. vo svojich orgánoch – Valnom zhromaždení, Dozornej rade a predstavenstve uplatňuje politiku rozmanitosti. Konkrétnym príkladom je rozdielnosť pohlaví, rozmanitá veková štruktúra jednotlivých členov a tiež rovnaká príležitosť pre osoby so zmenenou pracovnou schopnosťou, vyznaním, rodinným stavom, čím sa rešpektuje zásada rovnakej príležitosti a odmieta sa tak priama či nepriama diskriminácia.

Rozmanitosť kompetencií a názorov členov správnych, riadiacich a dozorných orgánov spoločnosti napomáha správne pochopiť organizáciu a riadenie spoločnosti. Jej uplatňovanie v uvedených orgánoch umožňuje konštruktívne spochybňovať rozhodnutia manažmentu a byť otvorenejšími voči novým a inovačným myšlienkam a krokom, čím sa zamedzí podobnosti názorov členov.

Práve uplatňovanie politiky rozmanitosti prispieva k účinnému dohľadu nad manažmentom a k úspešnej správe a riadeniu spoločnosti. Preto je dôležité zlepšovať transparentnosť, pokiaľ ide o uplatňovanú politiku rozmanitosti.

Vyhlasenie predstavenstva spoločnosti

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2017 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku spoločnosti.

Dátum: 6.4.2018



Radoslav Mokry
 člen predstavenstva



Mgr. Jana Tomová
 člen predstavenstva

- 8. Správa nezávislého audítora**
- 9. Účtovná zvierka**

EUROVEA, a. s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2017

Obsah

Správa nezávislého audítora

Prílohy:

1. Účtovná závierka Spoločnosti zostavená k 31. decembru 2017 v členení:
 - Súvaha k 31. decembru 2017
 - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2017
 - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2017



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti EUROVEA, a. s.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Ukutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Ocenenie a zníženie hodnoty dlhodobého hmotného majetku

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra, kancelárskych priestorov a hotela Sheraton, pričom k 31. decembru 2017 bola jeho zostatková cena vo výške 315,4 milióna EUR, čo predstavuje 79,3% z celkového majetku Spoločnosti.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola na základe ocenenia centra Eurovea vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Ocenenie zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Informácia o účtovných metódach aplikovaných Spoločnosťou pri účtovaní daného majetku je uvedená v bode D.3 poznámok účtovnej závierky.

Ako je uvedené v bode E.1 poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre všetky tri segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca.

V dôsledku toho Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5,3 milióna EUR za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2017 je teda vo výške 20,2 milióna EUR.

Naše postupy vzťahujúce sa na posúdenie zníženia účtovnej hodnoty dlhodobého majetku vedením Spoločnosti okrem iného zahŕňali:

- Stanovenie, do akej miery sa môžeme spoľahnúť na externý znalecký posudok posúdením objektívnosti a spôsobilosti externého znalca nominovaného vedením Spoločnosti;
- Posúdenie rozsahu a metód použitých v znaleckom posudku;
- Posúdenie kľúčových predpokladov použitých externým znalcom odsúhlasením dát, na základe výberu vzorky, použitých pri ocenení na posledné, skutočné výsledky dosiahnuté Spoločnosťou a/alebo na externé trhové dáta získané našimi špecialistami na oceňovanie;
- Zhodnotenie historickej presnosti použitých predpokladov;
- Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Spoločnosťou v bode E.1 poznámok účtovnej závierky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.



Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne pochybiť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 16. novembra 2016 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 16. novembra 2016. Od roku, v ktorom sa Spoločnosť stala subjektom verejného záujmu, celkovo neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítarov, predstavuje 2 roky.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre dozornú radu

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre dozornú radu, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neaudítorské služby

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia vyhlasujeme, že neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.


Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených v účtovnej závierke sme Spoločnosti a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

29. marca 2018

Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96




Zodpovedný audítor:
Ing. Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená
k 31. 12. 2017

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Účtovná závierka

- riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá
 - veľká

Za obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 1 7
do	1 2	2 0 1 7

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 1 6
do	1 2	2 0 1 6

Priložené súčasťou účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

E U R O V E A , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

P r i b i n o v a 1 0

PSČ

8 1 1 0 9

Obec

B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I
o d d i e l S a , v l o ž k a 2 8 6 2 / B

Telefónne číslo

0 2 / 5 4 6 4 0 9 3 2

Faxové číslo

E-mailová adresa

e k v e t a k o v a @ e u r o v e a . c o m

Zostavená dňa:

17. marca 2018

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový
záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

 Tamara

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD I-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	474 790 083	76 932 603	397 857 480	398 598 792
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	450 591 510	76 161 189	374 430 321	376 939 540
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	414 265	184 540	229 725	244 686
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
	2. Softvér (013)-/073, 091A/	05	159 289	151 418	7 871	18 584
	3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	254 976	33 122	221 854	226 102
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	391 360 821	75 976 648	315 384 173	319 728 920
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	25 564 302	0	25 564 302	25 564 302
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13	356 369 619	69 825 057	286 544 562	292 927 895
	3. Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 187 136	6 151 591	1 035 545	276 062
	4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
	5. Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
	6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	264 793	0	264 793	264 793
	7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 795 413	0	1 795 413	681 868
	8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	179 559	0	179 559	14 000
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	58 816 423	0	58 816 423	56 965 934
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0
	2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0
	3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	58 816 423	0	58 816 423	56 965 934
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	22 352 453	771 415	21 581 038	18 869 444
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	65 601	0	65 601	88 583
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	65 601	0	65 601	88 583
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	0
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	0	0	0	0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0	
5.	Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0	
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0	
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 239 762	771 415	1 468 347	1 449 240	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 164 897	771 415	1 393 483	1 372 787	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	0	0	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 164 897	771 415	1 393 483	1 372 787	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0	
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0	
5.	Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0	
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0	
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	0	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0	
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	74 865	0	74 865	76 453	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0	0	
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0	
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0	
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0	

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	20 047 090	0	20 047 090	17 331 621
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	150 672	0	150 672	142 997
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	19 896 418	0	19 896 418	17 188 624
C.	Časové rozlíšenie súčef (r. 75 až r. 78)	74	1 846 120	0	1 846 120	2 789 808
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	935 867	0	935 867	1 904 734
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	910 253	0	910 253	885 074
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie	STRANA PASÍV	Číslo riadku	Bežné účetné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie
a	b	c	4	5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	397 857 480	398 598 792
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	45 925 432	38 153 312
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	130 707 756	130 707 756
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	130 707 756	130 707 756
	2. Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84	0	0
A.II.	Emisné ážio (412)	85	818 895	818 895
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	20 000 000	20 000 000
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	20 887 844	20 286 637
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	20 887 844	20 286 637
	2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
	2. Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	-1 083 157	-1 603 938
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	-1 083 157	-1 603 938
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	-132 657 245	-144 080 178
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 826 086	2 826 086
	2. Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-135 483 331	-146 906 264
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účetné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	7 251 339	12 024 140
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	349 686 935	358 064 671
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	104 045 962	104 365 656
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie	STRANA PASÍV	Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	4	5
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	3 777 231	3 604 355
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	100 000 000	100 000 000
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	268 731	761 301
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117	0	0
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	232 000 000	240 000 000
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 270 812	3 522 220
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	2 137 523	2 400 216
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	305 406	52 956
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 832 117	2 347 260
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účetné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 5
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	260 640	168 613
9.	Závazky z deňatových operácií (373A, 377A)	134	819 000	844 981
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	53 649	108 410
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	945 161	751 795
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	945 161	751 795
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	8 000 000	8 000 000
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/ /255A)	140	1 425 000	1 425 000
C.	Časové rozlíšenie súčef (r. 142 až r. 145)	141	2 245 113	2 380 809
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	24 667	12 744
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	288 587	383 044
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 931 859	1 985 021

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	40 790 211	42 119 605
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	42 116 334	41 915 935
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	4 765	6 227
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	1 480 181
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	40 785 446	40 633 197
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	-870 795
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	800	31 810
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 325 323	635 315
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	26 652 974	24 390 995
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	2 912	3 997
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 226 657	5 278 267
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	12 512 759	15 002 039
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	0	0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	194 330	195 552
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 460 178	3 785 310
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 460 178	8 785 310
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	-5 000 000
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	29 494
I.	Opravné položky k pohládkam (+/-) (547)	25	162 481	-31 457
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	93 658	127 793

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	15 463 360	17 524 940
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	23 047 883	20 964 507
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 877 229	1 732 809
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 868 719	1 727 877
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 868 719	1 725 898
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	1 979
XII.	Kurzové zisky (663)	42	6 598	4 860
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z deňvátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	1 911	72
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	10 083 536	7 230 353
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	9 939 765	6 094 071
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 939 765	6 094 071
Ó.	Kurzové straty (563)	52	6 303	9 200

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	137 469	1 127 082
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-8 206 308	-5 497 544
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	7 257 053	12 027 396
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	5 714	3 256
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	5 714	3 256
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	7 251 339	12 024 140

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

EUROVEA, a. s.
Pribinova 10
811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA, a. s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. novembra 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 26. novembra 2001 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 2862/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- obstarávateľská činnosť spojená so správou budov,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností,
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 2. júna 2017.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA LIMITED, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi, 16, Nikózia 1082, Cyperská republika.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA LIMITED.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2017 nemala zamestnancov (v roku 2016 tiež nemala zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo Ing. Peter Korbačka – predseda
Radoslav Mokry – člen
Mgr. Jana Tomová – člen

Dozorná rada Ing. Stanislav Korbačka
Ing. Roman Korbačka
Mgr. Eva Pribičková

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2017 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA LIMITED	130 707 756	100	100
Spolu	130 707 756	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej zvierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej zvierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcom bode poznámok:

- bod D.3 – dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia;
- bod E.1 – opravné položky k majetku (dlhodobý majetok) – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2005 do 26. marca 2010 boli úroky z cudzích zdrojov. Realizované kurzové rozdiely nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	3	lineárna	33,3
Oceniteľné práva	40	lineárna	2,5

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania, okrem vybavenia hotela, ktoré sa odpisuje počas 3 rokov.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby - hrubá stavba Eurovea shopping center, kancelárie, hotel	65	lineárna	1,53
Stavby - technické zariadenie budovy, infraštruktúra, terénne úpravy	45	lineárna	2,22
Stavby - interiérové práce	25	lineárna	4
Stavby - zariadenia na prepravu osôb	6	lineárna	16,6
Drobný dlhodobý hmotný majetok hotela	3	lineárna	33,3
Počítače, technické vybavenie, modely	2	lineárna	50

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách, ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely a dlhodobé poskytnuté pôžičky.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a obytné náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Úroky z cudzích zdrojov boli súčasťou vlastných nákladov do 26. marca 2010, kedy sa ukončila výstavba bytových jednotiek.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiadateľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinnov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

7. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zásady posúdenia zníženia hodnoty dlhodobého majetku sú opísané aj v bode 3.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

10. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

11. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

12. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),

- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

15. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ľarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

16. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

17. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

18. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už nepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

19. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

21. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra, kancelárskych priestorov a hotela Sheraton, pričom k 31. decembru 2017 bola jeho zostatková cena vo výške 315 384 tisíc EUR, čo predstavuje 79,3% z celkového majetku Spoločnosti.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka bola na základe ocenenia centra Eurovea vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Ocenenie zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre všetky tri segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca.

V dôsledku toho Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5 266 tisíc EUR (2016: 5 266 tisíc EUR) za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2017 je teda vo výške 20 232 tisíc EUR (2016: 21 802 tisíc EUR).

Spoločnosť v roku 2016 zaradila do používania verejnej investície, ktoré sú predmetom predaja mestu Bratislava.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 307 664 tisíc EUR a proti strate nájomného až do výšky 54 000 tisíc EUR. Budova hotela je poistená pre prípad všetkých škôd na majetku až do výšky 32 859 tisíc EUR a pre prípad straty príjmu až do výšky 15 540 tisíc EUR.

Spoločnosť ma zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok v prospech v financujúcich bánk.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neeviduje v roku 2017 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2016: žiadny).

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľke na stranách 21 a 22.

Spoločnosť v roku 2016 poskytla materskej účtovnej jednotke TRENESMA LIMITED pôžičky v celkovej výške 148 769 tisíc EUR. Dňa 27. decembra 2016 Spoločnosť na základe dohody o zápočte pohľadávok započítala časť poskytnutej pôžičky vo výške 93 529 tisíc EUR so svojimi záväzkami voči materskej spoločnosti. K 31. decembru 2017 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 55 240 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

EUROVEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravný/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj												
Softvér	174 200	0	14 911	0	159 289	10 714	14 911	0	0	0	0	0
Oceňovacie práva	254 976	0	0	0	254 976	4 248	0	0	0	151 418	18 584	7 871
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33 122	226 102	221 854
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	429 176	0	14 911	0	414 265	14 962	14 911	0	184 540	244 686	229 725	
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302	
Stavby	354 622 677	1 757 789	132 642	122 055	356 369 879	8 262 917	132 642	0	69 825 057	292 927 895	286 544 822	
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	6 546 000	834 076	300 645	107 445	7 186 876	182 299	300 645	0	6 151 592	276 062	1 035 284	
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	264 793	0	0	0	264 793	0	0	0	0	0	0	
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	681 868	1 024 914	0	88 631	1 795 413	0	0	0	0	264 793	264 793	
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	14 000	483 691	0	-318 132	179 559	0	0	0	0	681 868	1 795 413	
Dlhodobý hmotný majetok spolu	387 693 640	4 100 470	433 287	0	391 360 822	8 445 216	433 287	0	75 976 649	319 728 920	315 384 174	
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	56 965 934	1 850 490	0	0	58 816 424	0	0	0	0	0	0	
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56 965 934	58 816 424	
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jedným rokom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dlhodobý finančný majetok spolu	56 965 934	1 850 490	0	0	58 816 424	0	0	0	0	56 965 934	58 816 424	
Neobežný majetok spolu	445 088 750	5 950 959	448 198	0	450 591 512	8 460 177	448 198	0	76 161 189	376 595 540	374 430 322	

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

EUROPEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2016

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)		Opravy/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2016	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
	Prírastky	Úbytky	Prírastky	Úbytky	Prírastky	Úbytky
Aktivované náklady na vývoj	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Softvér	154 116	20 084	122 370	33 246	31 746	18 584
Oceňovacie práva	236 000	0	22 490	6 384	213 510	226 102
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	18 976	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	-18 976	0	0	18 976	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	409 092	20 084	144 860	39 630	264 232	244 686
Pozemky	12 786 820	12 600	4 818	12 769 700	25 564 302	25 564 302
Stavby	341 430 558	2 564 426	791 326	11 419 019	354 622 677	354 622 677
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	6 298 880	250 216	3 096	0	6 546 000	6 546 000
Penzovateľské celky irvajších porastov	0	0	0	0	0	0
Základné siadla a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	264 793	0	0	0	264 793	264 793
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	24 260 299	567 088	0	-24 145 519	681 868	681 868
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	43 200	14 000	0	-43 200	14 000	14 000
Dlhodobý hmotný majetok spolu	385 084 550	3 408 330	8 745 680	5 794 422	320 071 088	319 728 920
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	150 494 978	93 529 044	0	56 965 934	56 965 934
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	150 494 978	93 529 044	0	56 965 934	56 965 934
Neobežný majetok spolu	385 493 642	153 923 352	94 328 284	0	445 088 750	376 939 540

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Zásoby

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1. 2017 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2017 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	0	0	0

5. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 523 247	162 482	898 016	16 299	771 415
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	1 523 247	162 482	898 016	16 299	771 415

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	648 253	504 139
Pohľadávky po lehote splatnosti	<u>1 591 509</u>	<u>2 468 348</u>
Spolu	<u>2 239 762</u>	<u>2 972 487</u>

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-55 770 090	-47 486 301
– odpočítateľné	-55 770 090	-47 486 301
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-3 277 243	-19 431 987
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	<u>-12 399 940</u>	<u>-14 052 840</u>
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	<u>0</u>	<u>0</u>

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2017	0
Stav k 31. decembru 2016	0
Zmena	<u>0</u>
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Príspevky nájomníkom	700 878	1 434 114
Ostatné	234 989	470 620
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	935 867	1 904 734
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	579 285	592 305
Ostatné	330 968	292 769
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	910 253	885 074
Spolu	1 846 120	2 789 808

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 1 280 164 EUR (2016: 2 026 419 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 488 620 EUR (2016: 724 251 EUR) a poisťným na obdobie roku 2017 vo výške 64 602 EUR (2016: 28 638 EUR).

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2017 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2016 je 130 707 756 EUR)

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2017 vo výške 130 707 756 EUR tvorí:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera,
- 88 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2016 vo výške 130 707 756 EUR tvorilo:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera,
- 88 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera.

K 31. decembru 2017 bol základný zisk vo výške 38 571 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2016 bol vo výške 63 958 EUR)

Sumy, ktoré neboli účtované ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania, sú zmeny reálnej hodnoty derivátov sú uvedené v časti N. Prehľad o pohybe vlastného imania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Účtovný zisk za rok 2016 vo výške 12 024 140 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	601 207
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	11 422 933
Prevod na nerozdelený zisk	-
Spolu	<u>12 024 140</u>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 7 251 339 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 725 134 EUR
- úhrada straty minulých období 6 526 205 EUR.

9. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Krátkodobé rezervy, z toho:	Stav		Zúčtovanie		Stav
	k 1.1.2017	Tvorba	(použitie)	(zrušenie)	k 31. 12. 2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	751 795	931 570	640 215	97 989	945 161
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sheraton rezervy na služby a poplatky	286 432	447 743	286 432	0	447 743
Nájomné za pozemky	34 401	0	34 401	0	0
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	370 040	459 953	258 460	97 989	473 544
Zmluvné pokuty	37 048	0	37 048	0	0
Overenie účtovnej závierky	23 874	23 874	23 874	-	23 874
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	751 795	931 570	640 215	97 989	945 161

10. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	269 382	319 891
Závazky v lehote splatnosti	<u>108 472 392</u>	<u>108 992 985</u>
	<u>108 741 774</u>	<u>109 312 876</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	305 406	305 406	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 832 117	1 832 117	0	0
Čistá hodnota zákazky		0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	3 777 231	0	0	3 777 231
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	101 425 000	1 425 000	100 000 000	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	260 640	260 640	0	0
Záväzky z derivátových operácií	1 087 731	819 000	268 731	0
Iné záväzky	53 649	53 649	0	
	108 741 774	4 695 812	100 268 731	3 777 231

Dlhodobé záväzky k 31.12.2017 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 578 495 EUR (2016: 3 454 714 EUR).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	52 956	52 956	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	2 347 260	2 347 260	0	0
Čistá hodnota zákazky		0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	3 604 355	0	0	3 604 355
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	101 425 000	1 425 000	0	100 000 000
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	168 613	168 613	0	0
Záväzky z derivátových operácií	1 606 282	844 981	761 301	0
Iné záväzky	108 410	108 410	0	
	109 312 876	4 947 220	761 301	103 604 355

11. Vydané dlhopisy

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopis EUROVEA, a. s.	1 000	100 000	100%	4,5%	7.9.2022

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

12. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	232 000 000	232 000 000	240 000 000
				232 000 000	232 000 000	240 000 000
Krátkodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2018	8 000 000	8 000 000	8 000 000
				8 000 000	8 000 000	8 000 000
Spolu				240 000 000	240 000 000	248 000 000

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 000 000	8 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	232 000 000	240 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	240 000 000	248 000 000

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnuteľný majetok, pohľadávky a akcie Spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Dhospis EUROVEA, a.s. - úrok	EUR	4,50%	2018	<u>1 425 000</u>	<u>1 425 000</u>	<u>1 425 000</u>
Spolu				<u>1 425 000</u>	<u>1 425 000</u>	<u>1 425 000</u>

Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci zahŕňajú časovo rozlíšený úrok z vydaných dlhopisov.

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomoci podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	1 425 000	1 425 000
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>1 425 000</u>	<u>1 425 000</u>

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	24 667	12 744
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	<u>24 667</u>	<u>12 744</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Práce pre nájomníkov	133 598	221 328
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Iné	154 989	161 716
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	<u>288 587</u>	<u>383 044</u>
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Práce pre nájomníkov	145 000	235 633
Dopredu fakturované nájomné a služby	1 777 248	1 720 142
Iné	9 611	29 246
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	<u>1 931 859</u>	<u>1 985 021</u>
Spolu	<u>2 245 113</u>	<u>2 380 809</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2017			2016		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	7 257 053			12 027 396		
z toho teoretická daň 22 %		1 523 981	21,00 %		2 646 027	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	9 527 422	2 000 759	27,57 %	9 638 195	2 120 403	17,63 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 482 331	-311 289	-4,29 %	-7 384 459	-1 624 581	-13,51 %
Umorenie daňovej straty	-15 302 144	-3 213 450	-44,28 %	-14 281 132	-3 141 849	-26,12 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	13 715	2 880	0,04 %	13 091	2 880	0,02 %
Daň vyberaná zrážkou	13 490	2 833	0,04 %	1 709	376	0,02 %
	27 205	5 714	0,08 %	14 800	3 256	0,05 %
Splatná daň		5 714	0,08 %		3 256	0,05 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		5 714	0,08 %		3 256	0,05 %

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2017 EUR	2016 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	59 047 333	66 918 288
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 % (v roku 2016: 22 %).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMI**1. Deriváty**

Spoločnosť má uzatvorené tri úrokové swapy s tromi bankami v celkovej nominálnej hodnote 223 200 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru (3M Euríbor). Kontrakty k úrokovým SWAPom sú platné do 30. septembra 2021.

K 31. decembru 2017 je reálna hodnota swapu vo výške -1 087 731 EUR vypočítaná na základe verejného trhu IRS. Spoločnosť splnila formálne požiadavky účtovania o zabezpečení, preto v súvahe uviedla tento SWAP ako zabezpečovací derivát.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch k 31. decembru 2017:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
	TEUR		
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	1 087 731	
Úrokový swap č.1	0	480 740	0,380%
Úrokový swap č.2	0	242 658	0,377%
Úrokový swap č.3	0	364 333	0,375%
	k 31.12.2017	k 31.12.2016	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia
			vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	1 083 157	0	1 603 938
Úrokový swap	1 083 157	0	1 603 938

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31.12.2017	31.12.2016
a	b	b
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Záväzok vykázaný v súvahe	240 000 000	248 000 000
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	240 000 000	248 000 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2017 EUR	2016 EUR
Výrobky		
Predaj bytov	0	1 480 181
	<u>0</u>	<u>1 480 181</u>
Tovar		
Tovar	4 765	6 227
	<u>4 765</u>	<u>6 227</u>
Služby		
Nájomné	23 540 138	23 168 939
Prefakturácia prevádzkových nákladov	8 048 137	7 649 837
Hotelové služby	7 500 221	7 702 421
Iné	1 696 950	2 112 000
	<u>40 785 446</u>	<u>40 633 197</u>
Spolu	<u>40 790 210</u>	<u>42 119 606</u>

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 0 EUR (v roku 2016 zníženie 870 795 EUR) ako je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR	2017 EUR	2016 EUR
Nedokončená výroba	0	0	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	1 735 000	0	-1 735 000
Spolu	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 735 000</u>	<u>0</u>	<u>-1 735 000</u>
Priestory preklasifikované do dlhodobého hmotného majetku				0	864 205
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>0</u>	<u>-870 795</u>

Vychádzajúc zo súvahových položiek nepredstavuje zmena stavu zásob vlastnej výroby v roku 2017 žiadnu zmenu (v roku 2016 zníženie 1 735 000 EUR).

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2017 EUR	2016 EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	7 791	582 903
Zmluvné pokuty a penále	1 274 876	16 084
Iné	42 656	36 328
Spolu	<u>1 325 323</u>	<u>635 315</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Kurzové zisky

	2017	2016
	EUR	EUR
Kurzové zisky	6 598	4 860
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	6 598	4 860

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2017	2016
	EUR	EUR
Výnosové úroky	1 868 719	1 727 877
Ostatné finančné výnosy	1 911	72
Spolu	1 870 630	1 727 949

6. Náklady na poskytnuté služby

	2017	2016
	EUR	EUR
Prefakturované osobné náklady	2 212 954	2 334 808
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	150 000	1 932 812
Manažment fees	1 693 548	1 819 078
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	304 094	305 398
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	934 440	1 074 887
<i>Upratovanie</i>	568 246	427 093
<i>Strážna služba</i>	808 409	815 985
<i>Opravy a údržba</i>	1 790 910	2 088 469
<i>Príspevky nájomníkom</i>	746 255	616 738
Audít a poradenstvo	50 700	54 900
Služby hotel Sheraton	2 233 573	2 130 923
Iné	1 019 630	1 400 947
Spolu	12 512 759	15 002 039

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2017	2016
	EUR	EUR
Poistenie	152 558	152 970
Penále a pokuty	-68 755	-26 882
Odpis pohľadávok	1 197	-763
Iné	8 659	2 468
Spolu	93 658	127 793

8. Kurzové straty

	2017	2016
	EUR	EUR
Kurzové straty	6 303	9 200
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
Spolu	6 303	9 200

9. Finančné náklady

	2017	2016
	EUR	EUR
Nákladové úroky	9 939 765	6 094 071
Bankové poplatky	23 438	1 023 414
Iné	114 030	103 668
Spolu	10 077 233	7 221 153

10. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej zvierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2017	2016
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej zvierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	40 000	40 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	10 700	14 900
Spolu	50 700	54 900

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

11. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2017	2016
		EUR	EUR
Slovenská republika	Predaj bytov	0	1 480 181
	Nájomné	23 540 138	23 168 939
	Hotelové služby	7 500 221	7 702 421
	Iné služby	9 745 088	9 761 836
	Tovar	4 765	6 227
	Spolu	40 790 211	42 119 605

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Prenajatý majetok

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 23 540 tisíc EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 266 313 tisíc EUR.

K. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 nenastali skutočnosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočnosti, ktoré sú predmetom účtovníctva.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA LIMITED.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2017	2016
	EUR	EUR
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	2 000 000	148 769 079
Výnosové úroky	1 853 802	1 725 898
Zníženie základného imania	-	93 529 044

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Poskytnuté pôžičky	58 816 423	56 965 934
Majetok spolu	58 816 423	56 965 934

Transakcie so sesterskými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou:

	2017	2016
	EUR	EUR
Nájomné	50 876	50 876
Výnosy spolu	50 876	50 876

	2017	2016
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	93 550	105 812
Prefakturované osobné náklady	1 925 162	2 045 987
Nákupy spolu	2 018 712	2 151 799

Majetok a záväzky z transakcií so sesterskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	0	0

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	305 406	52 956
Záväzky spolu	305 406	52 956

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2017	2016
	EUR	EUR
Nájomné	112 531	105 236
Iné služby	37 831	34 929
Výnosy spolu	150 362	140 165

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

	2017	2016
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	1 699 237	1 846 266
Poradenstvo - náklad	12 000	12 000
Nákupy spolu	1 711 237	1 858 266

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	45 563	126 704
Záväzky spolu	45 563	126 704

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcií pre Spoločnosť (v roku 2016: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2016: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

N. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	20 286 637	0	0	601 207	20 887 844
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 286 637	0	0	601 207	20 887 844
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-1 603 938	0	-520 781	0	-1 083 157
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 603 938	0	-520 781	0	-1 083 157
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-144 080 178	0	0	11 422 933	-132 657 245
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhrazená strata minulých rokov	-146 906 264	0	0	11 422 933	-135 483 331
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	12 024 140	7 251 339	0	-12 024 140	7 251 339
Spolu	38 153 312	7 251 339	-520 781	0	45 925 432

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie zabezpečovacích derivátov na reálnu hodnotu. Bližšie informácie o derivátoch sú opísané v časti G.1.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	224 236 800	0	93 529 044	0	130 707 756
Základné imanie	224 236 800	0	93 529 044	0	130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	20 079 974	0	0	206 663	20 286 637
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 079 974	0	0	206 663	20 286 637
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	-1 603 938	0	0	-1 603 938
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-1 603 938	0	0	-1 603 938
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-148 006 769	0	0	3 926 591	-144 080 178
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-150 832 855	0	0	3 926 591	-146 906 264
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 133 254	12 024 140	0	-4 133 254	12 024 140
Spolu	121 262 154	10 420 202	93 529 044	0	38 153 312

Zníženie základného imania bolo schválené akcionárom Spoločnosti dňa 26. júla 2016 vo výške 93 529 044 EUR. Zníženie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 12. novembra 2016.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2017

	2017 EUR	2016 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	24 780 482	19 850 282
Zaplatené úroky	-9 977 870	-5 233 970
Prijaté úroky	14 917	1 979
Zaplatená daň z príjmov	-5 703	-3 087
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	14 811 826	14 615 204
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	14 811 826	14 615 204
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-4 100 470	-2 588 885
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	800	31 810
Poskytnuté pôžičky	3 313	-148 769 079
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-4 096 357	-151 326 154
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	0
Príjmy z emisie dlhopisov	0	100 564 899
Prírastok dlhodobých záväzkov	0	320 010
Príjmy spojené s úvermi	2 000 000	250 000 000
Vydavky spojené s úvermi	-10 000 000	-207 870 589
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-8 000 000	143 014 320
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 715 469	6 303 370
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	17 331 621	11 028 251
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	20 047 090	17 331 621

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Peňažné toky z prevádzky

	2017 EUR	2016 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	15 328 099	16 393 590
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8 460 178	8 785 310
Opravná položka k pohľadávkam	146 183	-31 457
Opravná položka k zásobám	0	-709 735
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	-5 000 000
Odpis pohľadávok a záväzkov	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	193 366	309 898
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-800	-2 316
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena časového rozlíšenia	795 733	72 552
Iné nepeňažné operácie	38 106	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>24 960 865</u>	<u>19 817 842</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-203 489	111 515
Úbytok zásob	22 982	382 677
(Úbytok) prírastok záväzkov	125	-461 752
Peňažné toky z prevádzky	<u>24 780 482</u>	<u>19 850 282</u>

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.