

EUROVEA, a. s.

Výročná správa 2020

a

Správa nezávislého audítora
z auditu účtovnej zvierky

a

Správa k ďalším požiadavkám zákona
a iných právnych predpisov

Obsah

Výročná správa

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2020 v členení:
 - Súvaha k 31. decembru 2020
 - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2020
 - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2020

Výročná správa EUROVEA 2020



Obsah:

1. PROFIL EUROVEA, A. S.	3
2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA	4
3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA	7
4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA.....	9
5. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	11
6. SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK.....	12
7. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI.....	13
8. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	19
9. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	19

1. Profil EUROVEA, a. s.

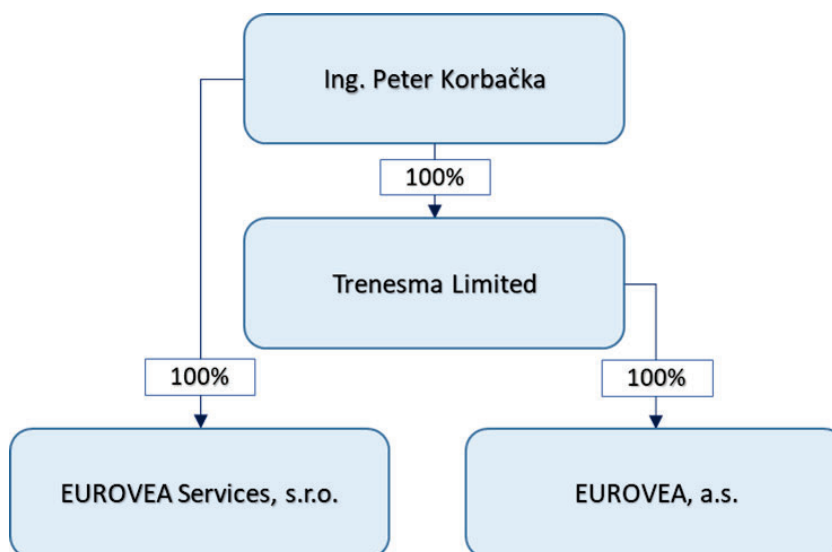
EUROVEA, a.s. (ďalej aj ako Spoločnosť) pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex EUROVEA zahŕňajúci 57 577 m² obchodných plôch, 24 750 m² kancelárskych plôch.

EUROVEA, a.s. sa nezaobrá developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou EUROVEA, a.s. je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov.

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.

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 57 577 m², s aktuálnou obsadenosťou 96,34 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,3 roku. K 31. decembru 2020 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov obchodnej pasáže a nábrežia a príjem z parkovania vo výške 14,1 milióna EUR.

Kancelárie

Kancelárske budovy Central 1, Central 2 a Central 3 s celkovou nájomnou plochou 24 750 m² s aktuálnou obsadenosťou 81,82 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 2,5 roka.

K 31. decembru 2020 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 4 milióna EUR.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Spoločnosť súťaží na trhu kancelárskych priestorov a trhu maloobchodných priestorov.

Makroekonomické faktory^{1,2,3}

Hrubý domáci produkt za rok 2020 V 1. až 4. štvrtroku 2020 dosiahol nominálny objem vytvoreného HDP viac ako 91,1 mld. eur., v bežných cenách bol jeho medziročný pokles 2,9 %. V stálych cenách sa znížil o 5,2 %, pričom pre porovnanie v čase finančnej krízy v roku 2009 bol pokles hlbší, a to o 5,5 %.

Odvetvia hospodárstva vyprodukovali spolu za všetky štyri štvrtroky hrubú pridanú hodnotu v objeme 81,5 mld. eur, medziročne sa znížila o 5,4 %. V porovnaní s rokom 2019 zaznamenali pokles všetky významné odvetvia, avšak dvojciferný pokles dosiahlo stavebníctvo o viac ako 20 % a výroba motorových vozidiel o 18 %. Pridaná hodnota v umení, zábave a rekreácii; ostatných činnostiach bola nižšia o 9,6 %, veľkoobchode, maloobchode; doprave a skladovaní; ubytovacích a stravovacích službách o 6,8 %, v informáciách a komunikácii o 5,3 %. Výber čistých daní z produktov bol medziročne nižší o 3,5 %. Pozitívny vývoj si spomedzi významných odvetví udržali odvetvie výroby potravín, nápojov a tabaku o 5,7 %, v službách odvetvie činností nehnuteľností o 1,6 % a odvetvie finančných a poisťovacích služieb o 9,3 %. Z hľadiska výdavkových zložiek vykázali všetky hlavné zložky za rok 2020 minusové hodnoty. Napriek rastu v druhej polovici roka zostal zahraničný dopyt medziročne nižší o 7,2 %. Domáci dopyt klesol o 6,4 % vplyvom poklesu tvorby hrubého kapitálu o 22,4 % (z toho tvorba hrubého fixného kapitálu sa znížila o 11,9 %). Celková spotreba sa znížila o 1,4 %.

Hrubý domáci produkt (HDP) Slovenskej republiky sa vo štvrtom štvrtroku 2020 medziročne znížil o 2,7 % (v stálych cenách, sezónne neočistený). Kým prvá vlna pandémie Covid-19 spôsobila historické prepady kľúčových ukazovateľov v 2. štvrtroku, vývoj na konci roka už ovplyvňovala druhá vlna. Ekonomika sa dokázala opäť naštartovať a v závere roka zmiernila tempo poklesu, takže pokles bol v rámci celého roka 2020 druhý najmiernejší. Rozhodujúci podiel na výsledku mal opäť zahraničný dopyt, ktorý sa dokázal naštartovať natoľko, že dosiahol medziročný rast o 1,8 %.

V porovnaní s 3. štvrtrokom bola tvorba HDP po sezónnom očistení reálne vyššia o 0,2 %.

V bežných cenách objem HDP dosiahol 24,1 mld. eur, čo predstavuje o 0,4 % nižšiu hodnotu ako HDP vo 4. štvrtroku 2019.

Inflácia za minulý rok dosiahla 1,9 %. Medziročný rast cien bol v decembri dynamickejší. Medziročný rast cien počas decembra 2020 zvýšil svoju dynamiku o 0,1 percentuálneho bodu a inflácia dosiahla hodnotu 1,6 %. Naďalej však jej úroveň zotrvávala na približne polovičnej úrovni ako pred koronakrízou. Aktuálna hodnota bola tretia najnižšia v roku 2020. Medziročne najvyššie rasty cien sa aj v decembri prejavili najmä v odboroch hotely a reštaurácie, rozličný tovar a služby a zdravotníctvo. V úhrne za rok 2020 sa medziročne spotrebiteľské ceny zvýšili o 1,9 %. Ročná miera inflácie klesla v porovnaní s rokom 2019 o 0,8 percentuálneho bodu a bola tak najnižšia od roku 2017. Spomedzi 12 zložiek spotrebného koša mal vplyv na jej úroveň najmä medziročný pokles cien v odbore doprava, a to predovšetkým vplyvom zníženia cien pohonných hmôt. Celkovú výšku inflácie ovplyvnili vyššie rasty cien v odbore bývanie, ako napríklad elektrina, služby na údržbu a opravu obydľia, ale aj rast cien niektorých potravín, najmä mäsa a ovocia aj vyššia miera rastu v odbore rozličné tovary, služby (osobná starostlivosť). Spotrebiteľské ceny sa v decembri 2020 v porovnaní s novembrom 2020 v úhrne znížili o 0,1 %.

¹ Zdroj: <https://slovak.statistics.sk/>

² Zdroj: <https://slovak.statistics.sk/>

³ Zdroj: <https://slovak.statistics.sk/>

Vývoj jadrovej a čistej inflácie v decembri 2020. V decembri 2020 miera medziročnej inflácie v úhrne dosiahla hodnotu 1,6 %. Jadrová inflácia a čistá inflácia dosiahli hodnotu zhodne 1,5 %. V decembri 2020 oproti novembru 2020 úhrnnú infláciu jadrová inflácia ovplyvnila -0,07 percentuálneho bodu (p. b.), regulované ceny úhrnnú infláciu ovplyvnili 0,01 p. b. a nepriame dane úhrnnú infláciu neovplyvnili. Jadrovú infláciu ovplyvnili ceny potravín -0,07 p. b. a čistá inflácia 0,01 p. b.

Nezamestnanosť v roku koronakrízy vzrástla na 6,7 %, v poslednom štvrtroku bolo o 35-tisíc ľudí bez práce viac ako pred rokom. Nezamestnanosť medziročne rástla počas celého roka 2020, tempo rastu počtu ľudí bez práce sa zrýchlilo najmä v treťom štvrtroku a podobný vývoj bol aj v poslednom štvrtroku. Počet nezamestnaných podľa VZPS 2) vo 4. štvrtroku 2020 bol medziročne vyšší o 22,5 % (o 34,9 tis. osôb), čo bolo spôsobené zmenami ešte v predchádzajúcich mesiacoch. Celkovo bolo bez práce 189,8 tis. ľudí. Miera nezamestnanosti SR v posledných troch mesiacoch roka 2020 dosiahla 7 %, medziročne bola vyššia o 1,4 p. b. V porovnaní s 3. štvrtkom 2020 po sezónnom očistení zostala nezamestnanosť nezmenená na úrovni 190,2 tis. osôb. Zvýšila sa hlavne krátkodobá nezamestnanosť, najdynamickejšie pribúdali nezamestnaní od 3 do 6 mesiacov, ich počet sa medziročne takmer zdvojnásobil.

Mzdy si udržali rast v poslednom štvrtroku aj za celý rok 2020, priemerná mzda v SR na ročnej úrovni prekročila 1 100 eur za mesiac. Priemerná mzda zamestnanca si v roku 2020 navzdory epidémii koronavírusu udržala rast, iba zmiernila jeho tempo o polovicu na 3,8 % a dosiahla hodnotu 1 133 eur. V poslednom štvrtroku bola medziročná dynamika rastu priemerného zárobku 5,8 %. Na sklonku roka prvýkrát priemerné mzdy prekročili hranicu 1 000 eur vo všetkých ôsmich krajoch SR. Priemerná nominálna mesačná mzda zamestnanca v hospodárstve SR dosiahla vo 4. štvrtroku minulého roka 1 245 eur, medziročne bola vyššia o 5,8 %. Napriek tomu, že rok 2020 poznamenala kríza spojená s Covid-19, dopad tlmiacich opatrení na výkon ekonomiky ovplyvnil rast miezd na celoslovenskej úrovni menej, ako sa očakávalo. Priemerné mzdy síce zaznamenali medziročný pokles v 2. štvrtroku 2020 o 1,2 %, v treťom a štvrtom štvrtroku sa vrátili k rastúcemu trendu.

Po zohľadnení miery inflácie reálna mzda vo 4. štvrtroku 2020 vzrástla o 4,2 %. Sezónne očistená priemerná mzda sa oproti 3. štvrtroku 2020 zvýšila o 1,9 %.

Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi

V² treťom štvrtroku 2020 dosiahla celková ponuka kancelárskych priestorov (office stock) v Bratislave vyše 1,89 mil. m². Až 63 % z tejto ponuky naďalej tvoria kancelárske priestory v štandarde A a 37 % kancelárske priestory v štandarde B.

V priebehu tretieho štvrtroka 2020 pribudlo na trh 2.300 m² novej kancelárskej plochy. Dokončená bola iba rekonštrukcia budovy Carlton Savoy 4. Od začiatku roka 2020 pribudli na trh 4 budovy o celkovej výmere vyše 50.000 m². Rozostavaných projektov s dostavbou do konca roka 2021 evidujeme 7. Ich celková výmera dosahuje vyše 87.000 m² novej kancelárskej plochy v A štandarde.

Pokiaľ ide o vlastnícku štruktúru, približne 4% budov je vo vlastníctve štátu a ďalších 13% sú budovy, ktoré sú vlastnené a plne obsadené tou istou entitou. Na komerčné využitie slúži 83% moderných kancelárskych priestorov v Bratislave (alebo okolo 1,6 mil. m²).

Zelené budovy

V rámci celkovej ponuky kancelárskych priestorov má 33 budov (viac ako 636 tisíc m² t.j. 34 % z celkového objemu) jeden z certifikátov zelenej budovy / trvalo udržateľnej budovy – buď certifikáciu LEED alebo BREEAM. V príprave pre certifikát BREEAM je budova Nivy Tower a tiež budovy myhive, ktoré by certifikát BREEAM very good radi získali v najbližších mesiacoch. Podiel zelených budov by tak vzrástol na takmer 710 tisíc m², čím by ich zastúpenie v rámci trhu dosiahlo 36 %.

² <https://www.kancelarie.sk/poradna/brf-vysledky-trhu-kancelarii-za-3-kvartal-2020>

Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

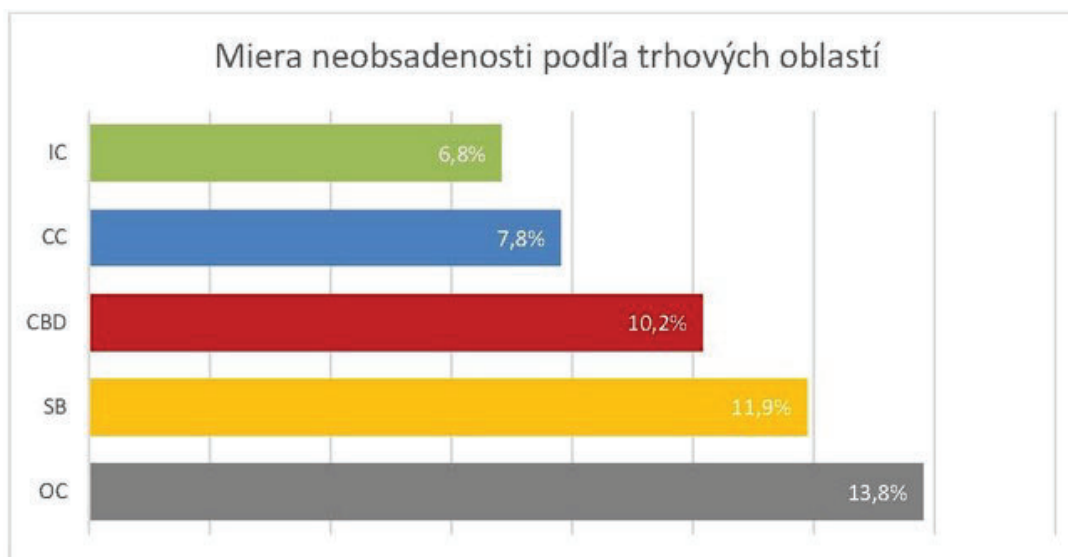
Nájomné transakcie dosiahli v treťom štvrtroku 2020 celkovú výmeru cca. 53.700 m², čo predstavuje vyše 100 % nárast prenajatých plôch v porovnaní s rovnakým štvrtrokom minulého roka. Dominovali predovšetkým prerokovania súčasných nájmov so 68 % podielom na všetkých transakciách. Za nimi nasledovali nové nájmy 24%, pred-prenájmy 6 % a expanzie s 1 % podielom.

Najväčšou transakciou v treťom štvrtroku bolo prerokovanie 12.000 m² kancelárskych plôch v rámci sektora výroby/stavebníctva. Okrem nej bolo zaznamenaných ďalších 15 transakcií s rozlohou viac ako 1 000 m² a 13 transakcií v rozsahu od 500 do 1 000 m².

Väčšina prenajatých priestorov v tomto štvrtroku bola prenajatá v rámci sektora výroby/stavebníctva (27 %), nasledovali sektor IT (22 %) a ostatné (16 %).

Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

Celková miera neobsadenosti v Bratislave sa mierne zvýšila na 10,05 % z 9,80 % v predchádzajúcom štvrtroku. Najnižšia miera neobsadenosti bola zaznamenaná vo „vnútornom meste“ IC (6,8 %), nasleduje centrum mesta (7,8 %), CBD (10,2 %), južné nábrežie (11,9 %) a v okrajovej časti Bratislavy bola miera neobsadenosti najvyššia (13,8 %). Takmer tretina zo všetkých neobsadených priestorov sa nachádzala v budovách postavených alebo zrekonštruovaných v roku 2018 a neskôr. Budovy so zelenou certifikáciou dosiahli 8,0 % mieru neobsadenosti, zatiaľ čo tie bez certifikácie 11,2 %.



Nájomné (prime rent)

Prime rent ostal na nezmenenej úrovni 17,00 EUR/m²/mesiac.

Dopyt po kanceláriách³

Pokles počtu transakcií na väčšine kancelárskych trhov za prvé tri kvartály 2020 sa pohyboval medzi 27 % a 46 % nakoľko nájomcovia zaujali vyčkávací postoj. Tieto čísla sú však naďalej uspokojivé, nakoľko väčšina trhov zaznamenala v posledných rokoch rekordné úrovne transakcií. Nájomníci skúmajú svoje možnosti a spôsoby, ako sa postarať predovšetkým o svojich ľuďoch ako o najdôležitejšie aktívum. Zahŕňa to zapracúvanie zdravotných a bezpečnostných pokynov tak, aby im umožnili efektívne využívať alebo prispôbiť svoje hlavné kancelárske priestory. Zamýšľajú sa tiež nad tým,

³ <https://www.colliers.com/en-sk>

ako využívať flexibilné kancelárske riešenia a čo dáva najväčší zmysel z hľadiska toho, ak zamestnanci budú dlhšie pracovať z domu.

3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

Po skončení účtovného obdobia 2019 došlo k udalostiam svetového významu, ktoré majú dopad nielen na samotnú Spoločnosť, slovenský trh, ale aj globálne svetové trhy.

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 globálnu pandémiu a následne Vláda SR vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav.

Na základe nariadenia Ústredného krízového štábu SR, Úradu verejného zdravotníctva SR ako aj ďalších kompetentných orgánov bolo prijatých viacero opatrení, ktorými došlo, okrem iného, k obmedzeniu, resp. úplnému zákazu prevádzkovania niektorých predajní a tiež k zákazu organizovania určitých činností v obchodných centrách.

V Obchodnom centre EUROVEA patriacom Spoločnosti boli uzatvorené všetky prevádzky s výnimkou potravín, drogérií, lekárne, trafik, očných optík, reštaurácií otvorených ako výdajne jedla a tiež výdajní tovaru a to s platnosťou od 13. marca 2020.

Spoločnosť z tohto dôvodu zaznamenala výpadok, resp. zníženie výnosov z prenájmu nehnuteľného majetku z dôvodu poníženia, prípadne celkového odpustenia nájomného v prípade maloobchodných prevádzok.

Popri útlme výnosov z prenájmu obchodných priestorov Spoločnosť zaznamenala výpadky aj vo výnosoch týkajúcich sa verejného parkovania. V prípade výnosov z prenájmu kancelárskych priestorov nenastal výrazný výpadok.

Spoločnosť urobila opatrenia na strane nákladov, kedy presunula všetky dlhodobé investície s pôvodným plánom realizácie v roku 2020, na ďalšie obdobia. Zároveň pristúpila k zníženiu operatívnych nákladov počas obdobia zatvorenia prevádzok až o 50 %. Spoločnosť sa taktiež dohodla s bankovým syndikátom o možnosti odkladu splátok úveru, ako aj o úprave ďalších finančných záväzkov.

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., a v roku 2020 pokračovala v jeho splácaní istiny takto: 1. splátka splatná k 31.03.2020 bola uhradená 31.03.2020, 2. splátka splatná 30.06.2020 a 3. splátka splatná 30.09.2020 bola odložená a 4. splátka splatná 31.12.2020 bola uhradená 31.12.2020. Úroky z poskytnutého úveru boli splácané na kvartálnej báze v zmysle uzatvorenej Zmluvy.

Syndikovaný bankový úver v zostatkovej hodnote 220 000 tisíc EUR je splatný 30.9.2021, preto je v účtovnej závierke klasifikovaný ako krátkodobý. Spoločnosť momentálne rokuje s bankami o možnosti predĺženia splatnosti syndikovaného bankového úveru o približne 18 až 24 mesiacov alebo o refinancovaní syndikovaného úveru. Spoločnosť očakáva, že k podpisu dodatku k aktuálnej úverovej zmluve alebo podpisu novej úverovej zmluvy dôjde v priebehu roka 2021.

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 2.9.2020 Spoločnosť vyplatila ďalší 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. V segmente Obchodné centrum vykázala spoločnosť pokles kvôli COVID-19, pokiaľ ide o segment Kancelárskych priestorov, spoločnosť vykázala v roku 2020 mierny pokles tržieb.

Obchodné centrum

Výkonnosť obchodného centra v niektorých ukazovateľoch rástla, v iných si zachovala približne rovnaké hodnoty, ako v minulom roku. Výnosy z nájmu a parkovania dosiahli 15,6 mil. EUR čo je pokles oproti minulému roku približne o 3,47 %. Návštevnosť (Footfall) dosiahla 8,04 mil. návštevníkov čo je 40,89 % pokles oproti minulému roku. Obsadenosť obchodného centra bola na približne rovnakej úrovni ako v minulom roku a dosiahla 96,34 %.

Kancelárske budovy

Výnosy z nájmu dosiahli 3,9 mil. EUR čo je mierny pokles oproti predchádzajúcemu roku. Obsadenosť bola na úrovni 81,82 %, v minulom roku bola na úrovni 75,9 %.

Investičné projekty

Spoločnosť realizovala investičné projekty. Investičné projekty sa týkali hlavne fit-outov officových nájomcov ako aj retailových nájomcov. Tieto investície do fit-outov vstupili do obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku. Tieto investície sú na obnovu nákupného centra a aj na zvýšenie komfortu návštevníkov.

Oproti roku 2019 sa neinvestovali peniaze do investičných projektov, nakoľko od marca 2020 bol vyhlásený núdzový stav súvisiaci s pandémiou COVID-19.

Výhľad a priority pre rok 2021

V roku 2021 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.

4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu majetku revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba jej segmenty, Obchodné centrum a Kancelárske priestory.

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

Skrátená Súvaha	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
tis. EUR	Auditované	Auditované	Auditované
Spolu majetok	394 609	397 157	400 530
Pozemky	25 564	25 564	25 564
Stavby	249 501	256 263	262 493
Obstarávaný dlhodobý majetok	499	122	308
Dlhodobý finančný majetok	89 871	86 777	82 699
Obežný majetok	27 710	26 415	26 387
Vlastné imanie	66 555	63 691	57 758
Základné imanie	130 708	130 708	130 708
Spolu záväzky	326 683	331 456	340 640
Vydané dlhopisy	100 000	100 000	100 000
Dlhodobé bankové úvery	0	216 000	224 000
Krátkodobé záväzky	1 975	2 252	3 200
Bežné bankové úvery	220 000	8 000	8 000
Spolu časové rozlíšenie	1 370	2 009	2 132
Časové rozlíšenie	1 370	2 009	2 132

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	28 510	34 360	67 002
Náklady na hospodársku činnosť	19 930	22 358	46 573
Odpisy a opravné položky k majetku	8 006	7 963	4 210
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	8 581	12 002	20 430
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-6 373	-6 509	-8 005
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 207	5 488	12 421

Výnosy z hospodárskej činnosti (tržby, služby a ostatné) sú oproti roku 2019 nižšie o 5 850 mil. EUR, tento pokles súvisí s celosvetovou pandémiou COVID-19, kde boli otvorené len niektoré predajne a spoločnosť EUROVEA na základe opatrení Slovenskej republiky, ktorá prijala viaceré ekonomicko-hospodárske opatrenia súvisiace s pandémiou COVID-19 napr. Dotácia na nájomné poukazované priamo Prenajímateľovi. Prenajímateľ poskytol svojim nájomcom zľavy na nájomnom za sťažené COVID obdobie.

V roku 2020 sme prijali dotácie na nájomné vo výške 1 323 104,40 EUR čo čiastočne pokrylo neuhradené nájomné.

Tržby za vlastné výkony a tovar

	2020	2019	2018
tis. EUR	EUR	EUR	EUR
Tovar			
Tovar	5	9	9
	5	9	9
Služby			
Nájomné	19 517	24 810	24 634
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 135	7 520	8 530
Hotelové služby	0	0	6 876
Iné	1 228	1 722	1 567
	27 880	34 052	41 608
Spolu	27 885	34 061	41 617

V roku 2020 boli tržby z prenájmu nehnuteľností vo výške 19 517 tis. EUR čo je oproti roku 2019 pokles o 5 293 tis. EUR, tento pokles tržieb za nájomné spôsobili opatrenia ktoré boli prijaté proti pandémii COVID-19 v roku 2020.

Prehľad nákladov na nakúpené služby

	2020	2019	2018
tis. EUR	EUR	EUR	EUR
Prefakturované osobné náklady	0	7	1 962
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	150	150	0
Manažment fees	1 605	1 743	1 440
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	213	108	108
Služby pre nájomcov			
<i>Public relations, marketing</i>	515	1 002	1 018
<i>Upratovanie</i>	875	847	693
<i>Strážna služba</i>	857	860	800
<i>Opravy a údržba</i>	2 059	1 923	1 997
<i>Príspevky nájomníkom</i>	169	541	553
Audit a poradenstvo	63	21	29
Služby hotel Sheraton	0	77	2 156
Iné	574	1 349	1 305
Spolu	7 082	8 627	12 061

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

Po skončení účtovného obdobia 2020 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.

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 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 vyplýva 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 194 400 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru (3M Euribor). Kontrakty k úrokovým SWAPom sú platné do 30. septembra 2021.

K 31. decembru 2020 je reálna hodnota swapu vypočítaná na základe verejného trhu IRS. Spoločnosť splnila formálne požiadavky účtovania o zabezpečení, preto v súvahe uviedla tento SWAP ako zabezpečovací derivát.

6. Systém vnútornej kontroly a manažment rizík

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu a riadenie obchodného centra a kancelárskych priestorov vykonáva spoločnosť EUROVEA Services, s.r.o. na základe zmlúv o správe a riadení. Všetky nižšie uvedené popisy sa týkajú zamestnancov tejto Spoločnosti.

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 nezaobera 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 audítorom. Nad činnosťou audítora dohliada dozorná rada, ktorá vykonáva činnosti výboru pre audit.

Audítorom spoločnosti je v roku 2020 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

Predstavenstvo Spoločnosti pravidelne monitoruje všetky identifikované i novovznikajúce riziká a prispôsobuje 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 2020 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 2020 neriadila Kódexom správy a riadenia spoločností a to z toho dôvodu, že ju 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 31.12.2020 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

Akciónárom 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. Prevoditeľnosť 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 2020 bol 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 kognentne 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 zníženia alebo inej zmeny 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. schvaľovaní zmluvy o predaji podniku Spoločnosti alebo zmluvy o predaji časti podniku Spoločnosti;
- i. schvaľovaní riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky;
- j. rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení 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. uzatvorení 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 stanovby zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia;
- o. voľbe a odvolaní členov predstavenstva, a o vymenovaní predsedu predstavenstva.

V roku 2020 Valné zhromaždenie okrem schválenia účtovnej závierky za rok 2019 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 2020:

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 efektívnosť 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 2020:

Ing. Eva Kvetáková
 Ing. Roman Korbačka
 Mgr. Eva Pribičková

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2020 zisk vo výške 2 207 067 EUR. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku je prídel do zákonného rezervného fondu vo výške 220 706 EUR a úhrada straty minulých období vo výške 1 986 361 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 hlasovacích práv.

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevynakladá 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 31.12.2020 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 22.03.2021

Radoslav Mokry
člen predstavenstva

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Radoslav Mokry", written over the printed name.


Mgr. Jana Tomová
člen predstavenstva

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jana Tomová", written over the printed name.

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



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
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, 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 2020 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) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. 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 dlhodobého hmotného majetku

Zostatková cena dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2020 je vo výške 277 milióna EUR a k 31. decembru 2019 bola vo výške 283 milióna EUR. K 31. decembru 2020 ani k 31. decembru 2019 neboli vykázané žiadne opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku.

Odkazujúc sa na bod D.3 poznámok účtovnej závierky (Informácie o prijatých postupoch – Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok) a bod E.1 poznámok účtovnej závierky (Informácie k položkám súvahy - Dlhodobý hmotný majetok).

<i>Kľúčové záležitosti auditu</i>	<i>Náš postup</i>
<p>Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola, na základe ocenenia centra Eurovea pripraveného nezávislým znalcom, vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota dlhodobého hmotného majetku, ktorý zahŕňa obchodné centrum a kancelárie. Stanovenie návratnej hodnoty zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch.</p> <p>Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba segmenty – obchodné centrum a kancelárie. Kľúčové predpoklady použité v odhadoch sa vzťahujú na diskontné sadzby, výnosy a obsadenosť. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.</p> <p>Vzhľadom na uvedené faktory, spolu s výrazne vyššou neistotou v odhadoch vyplývajúcou z vplyvu globálnej pandémie COVID-19 na podnikanie Spoločnosti, posúdenie návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku vyžadovalo použitie významných úsudkov a zvýšenú pozornosť v priebehu nášho auditu. Z tohto dôvodu považujeme túto oblasť za našu kľúčovú záležitosť auditu.</p>	<p>Naše postupy v tejto oblasti zahŕňali okrem iného:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stanovenie objektívnosti a spôsobilosti nezávislého znalca; • Posúdenie rozsahu a metód použitých v znaleckom posudku v súvislosti s požiadavkami zákona o účtovníctve. V rámci uvedeného sme identifikovali príslušné metódy, predpoklady a zdroje údajov a posúdili sme, či sú tieto metódy, predpoklady, údaje a ich aplikácia vhodné v kontexte uvedených požiadaviek; • Posúdenie kľúčových predpokladov použitých znalcom a to: <ul style="list-style-type: none"> ○ Porovnaním diskontných sadzieb a výnosov použitých pri odhade návratnej hodnoty na trhové dáta pre relevantný segment; ○ Odsúhlasením výnosov z prenájmu a ukazovateľov obsadenosti použitých v znaleckom posudku na posledné, skutočné výsledky dosiahnuté Spoločnosťou; ○ Odsúhlasením údajov o nájomcoch týkajúce sa nájomnej plochy a nájomného, ktoré boli použité v znaleckom posudku na databázu nájomcov a na vzorku nájomných zmlúv. • Zhodnotenie presnosti použitých predpokladov na historické údaje o Spoločnosti; • Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Spoločnosťou podľa zákona o účtovníctve.



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 jednotlivo 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 zachováваме 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 nevylučuje, 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 iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, 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. Ak na základe nami vykonanej práce prídeme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.



V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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 5. novembra 2018 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 12. októbra 2018. 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 5 rokov.

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

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 neposkytli žiadne iné služby.

31. marca 2021
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 podvojnom účtovníctve zostavená

k 31. 12. 2020

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 2 0
do 1 2 2 0 2 0

**Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie**

mesiac rok

od 0 1 2 0 1 9
do 1 2 2 0 1 9

Priložené súčasti 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 9 0 3 / 2 5 8 0 5 8

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: 22. marec 2021	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:  Tam
--------------------------------------	----------------	--

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie 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	478 025 869	83 417 308	394 608 561	397 156 601
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	449 747 439	82 913 778	366 833 661	370 487 875
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	371 710	80 378	291 332	296 900
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	05	31 568	31 568	0	0
3.	Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	340 142	48 810	291 332	296 900
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	359 504 626	82 833 401	276 671 225	283 413 817
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	25 564 302	0	25 564 302	25 564 302
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	330 146 471	80 645 321	249 501 150	256 263 402
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	3 070 391	2 188 080	882 311	1 240 405
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	224 072	0	224 072	224 072
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	499 390	0	499 390	121 635
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
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	89 871 104	0	89 871 104	86 777 158
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

Označenie 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	88 716 660	0	88 716 660	85 704 047
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	1 154 444	0	1 154 444	1 073 111
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 preddavky 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	28 212 722	503 530	27 709 192	26 414 558
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	25 173	0	25 173	0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	0
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	25 173	0	25 173	0
6.	Poskytnuté preddavky 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

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie 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
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, 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	2 032 802	503 530	1 529 272	1 703 152
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 737 824	503 530	1 234 294	1 332 423
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	10 449	0	10 449	439
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	1 727 375	503 530	1 223 845	1 331 984
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 spoločníkom, 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	11 533	0	11 533	11 533
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	283 444	0	283 444	359 196
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

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie 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
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
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	26 154 748	0	26 154 748	24 711 406
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	28 032	0	28 032	65 877
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	26 126 715	0	26 126 715	24 645 529
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	65 708	0	65 708	254 169
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	65 708	0	65 708	254 169
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
-----------------	---------------	--------------------

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	394 608 561	397 156 601
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	66 555 085	63 691 022
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	23 403 902	22 855 073
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	23 403 902	22 855 073
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	-569 816	-1 226 811
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	-569 816	-1 226 811
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95	0	0
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	-110 012 719	-114 952 181
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 826 086	2 826 086
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-112 838 806	-117 778 267
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 207 067	5 488 290
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	326 683 420	331 456 161
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	103 266 214	104 227 402

DÍČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
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
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 účtovným 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	3 266 214	3 764 931
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	0	462 471
12.	Odložený 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	0	216 000 000
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 974 745	1 789 050
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	1 180 137	870 730
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	44	44

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účetné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 5
1.b.	Závazky 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	1 180 093	870 686
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.	Závazky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Závazky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	224 792	153 979
9.	Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	569 816	764 341
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	0	0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	17 460	14 709
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	17 460	14 709
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	220 000 000	8 000 000
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	1 425 000	1 425 000
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 370 056	2 009 418
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	162 800
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 370 056	1 846 619

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
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	27 885 165	34 061 174
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	28 510 743	34 360 461
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	4 995	8 914
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	27 880 170	34 052 260
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	400	6 653
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	625 177	292 635
**	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	19 930 451	22 358 464
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	2 930	6 784
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 109 515	5 151 941
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 045 807	8 626 808
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	240 747	180 181
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 006 243	7 962 688
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 006 243	7 962 688
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	367	5 751

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	41 447	137 887
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	483 396	286 423
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	8 580 292	12 001 997
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	16 726 914	20 275 640
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 099 400	3 101 131
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	3 097 678	3 101 083
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 097 678	3 101 083
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	15	21
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	1 708	27
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	9 471 916	9 610 567
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

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
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	9 449 138	9 584 306
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 449 138	9 584 306
O.	Kurzové straty (563)	52	642	583
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	22 136	25 677
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-6 372 515	-6 509 436
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 207 776	5 492 562
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	709	4 271
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	709	4 271
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	2 207 067	5 488 290

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 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 10. júna 2020.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

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 potenciálni 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 2020 nemala zamestnancov (v roku 2019 tiež nemala zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

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

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 2020 a k 31. decembru 2019 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

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

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

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

Zásada nepretržitého pokračovania v činnosti (going concern)

Vedenie Spoločnosti naďalej opodstatnene očakáva, že Spoločnosť má adekvátne zdroje na to, aby mohla pokračovať v prevádzke počas nasledujúcich najmenej 12 mesiacov a že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti je správny. Vypuknutie pandémie COVID-19 a opatrenia prijaté slovenskou vládou na zmiernenie jej šírenia mali dopad aj na Spoločnosť. Na základe týchto opatrení Spoločnosť musela v roku 2020 v obchodnom centre EUROVEA patriacom Spoločnosti uzatvoriť všetky prevádzky s výnimkou potravín, drogérií, lekárne, trafik, očných optík, reštaurácií otvorených ako výdajne jedla a tiež výdajní tovaru a to na obdobie niekoľkých mesiacov. Toto malo negatívny dopad na finančnú výkonnosť Spoločnosti v priebehu roka a na jej likviditu.

Napriek tomu za rok končiaci sa 31. decembra 2020 Spoločnosť vykázala zisk vo výške 2.2 mil. EUR. Čistý obežný majetok Spoločnosti k 31. decembru 2020 predstavoval 27.7 mil. EUR. Spoločnosť vykazuje zdroje vo výške 26.1 mil. EUR vo forme peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov, ktoré sú Spoločnosti k dispozícii ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky.

Správnosť predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti závisí aj od dostupnosti financovania, nakoľko syndikovaný bankový úver, ktorý má Spoločnosť k dispozícii k 31. decembru 2020 v zostatkovej hodnote 220 mil. EUR, je splatný k 30. septembru 2021. Spoločnosť momentálne rokujú s bankami o možnosti predĺženia splatnosti syndikovaného úveru o približne 18 až 24 mesiacov alebo o refinancovaní syndikovaného úveru. Vedenie Spoločnosti očakáva, že k podpisu dodatku k aktuálnej úverovej zmluve alebo k podpisu novej úverovej zmluvy dôjde v priebehu roka 2021.

Vedenie Spoločnosti analyzuje peňažné toky na mesačnej báze, z dôvodu súčasnej situácie sú ale jednotlivé peňažné toky prehodnocované týždenne. Na základe verejne dostupných informácií ku dňu schválenia tejto účtovnej závierky vedenie Spoločnosti zvažilo niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj nákazy a očakávaného dopadu na Spoločnosť a hospodárske prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už boli prijaté slovenskou vládou.

V reakcii na scenáre, vedenie Spoločnosti môže uskutočniť nasledovné opatrenia, aby znížilo náklady, optimalizovalo peňažné toky Spoločnosti a udržalo likviditu:

- zníženie kapitálových výdavkov, ktoré nie sú pre Spoločnosť kritické, a odloženie alebo zrušenie diskrečných nákladov,
- zníženie marketingových nákladov.

K 31. decembru 2020 činil prevádzkový kapitál Spoločnosti, berúc do úvahy očakávané predĺženie splatnosti syndikovaného bankového úveru alebo jeho refinancovanie, 15.9 mil. EUR. Z dôvodu množstva dostupných finančných prostriedkov je Spoločnosť schopná pri nezmenených podmienkach počas druhého kvartálu 2021 a pri postupnom uvoľňovaní obmedzení v súvislosti s prevádzkovaním predajní a obchodných centier počas druhého polroka 2021, plniť svoje záväzky z úverov, z vydaných dlhopisov a ostatných záväzkov minimálne počas obdobia nasledujúcich 12 mesiacov.

Vedenie Spoločnosti však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺženie obmedzeného režimu, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý dopad takýchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, nebude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom

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

horizonte. Vedenie Spoločnosti situáciu naďalej pozorne sleduje a bude na ňu reagovať s cieľom zmierniť dopad takýchto udalostí a okolností keď nastanú.

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky 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 zrejme 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 závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje významné 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, poisťné 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 zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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
Ocenené 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 zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

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

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 v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby - hrubá stavba Eurovea shopping center, kancelárie	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	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.

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.

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 odbytové 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.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 nevykonalné 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 súčinov 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 opravou 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 závierka, 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.

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.

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

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 zavierke 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 zvierka.

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 nepotrebných rezerv 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:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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 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 zvierka 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 odložený daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat 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.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky 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 ťarchu 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 ťarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ťarchu 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.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu. 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. Cudzia 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.

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 neprepočítavajú.

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.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 2020 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 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2020 bola jeho zostatková cena vo výške 276 671 tisíc EUR, čo predstavuje 70,2% z celkového majetku Spoločnosti. Hodnota majetku poklesla zo zostatkovej hodnoty 283 414 tisíc EUR k 31. decembru 2019.

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.

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

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.

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 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť neevviduje v roku 2020 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2019: žiadny).

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľke na stranách 22 a 23.

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 2020 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 78 240 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

EUROVEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2020

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	31 568	0	0	0	31 568	31 568	0	0	0	31 568	0	0
Ocenenie práva	340 142	0	0	0	340 142	43 242	5 568	0	0	48 810	296 900	291 332
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	371 710	0	0	0	371 710	74 810	5 568	0	0	80 378	296 900	291 332
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	329 279 769	866 702	0	0	330 146 471	73 016 366	7 628 988	0	0	80 645 354	256 263 402	249 501 117
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	3 056 797	13 593	0	0	3 070 391	1 816 393	371 687	0	0	2 188 080	1 240 405	882 311
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	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	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	0	0	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	121 635	377 754	0	0	499 389	0	0	0	0	0	121 635	499 389
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	358 246 575	1 258 050	0	0	359 504 625	74 832 759	8 000 675	0	0	82 833 434	283 413 816	276 671 191
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	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	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	85 704 047	3 012 613	0	0	88 716 660	0	0	0	0	0	85 704 047	88 716 660
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	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	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	1 073 111	81 333	0	0	1 154 444	0	0	0	0	0	1 073 111	1 154 444
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	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	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	86 777 158	3 093 946	0	0	89 871 104	0	0	0	0	0	86 777 158	89 871 104
Neobežný majetok spolu	445 395 443	4 351 996	0	0	449 747 439	74 907 569	8 006 243	0	0	82 913 812	370 487 874	366 833 627

DIČ

2
0
2
0
2
8
6
0
3
7

IČO

3
5
8
2
5
6
0
0
7

Notes k PODV 3 - 01

EUROVEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2019

Notes to PODV 3 - 01

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	31 568	0	0	0	31 568	31 568	0	0	0	31 568	0	0
Oceniťelné práva	340 142	0	0	0	340 142	37 674	5 568	0	0	43 242	302 468	296 900
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	371 710	0	0	0	371 710	69 242	5 568	0	0	74 810	302 468	296 900
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	327 934 741	1 066 852	0	278 176	329 279 769	65 442 104	7 574 262	-	0	73 016 366	262 492 637	256 263 402
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	2 977 415	108 559	29 177	0	3 056 797	1 456 961	388 609	29 177	0	1 816 393	1 520 455	1 240 405
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	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	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	0	0	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	308 385	50 130	0	-236 880	121 635	0	0	0	0	0	308 385	121 635
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	41 297	0	0	-41 297	0	0	0	0	0	0	41 297	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	357 050 211	1 225 541	29 177	0	358 246 575	66 899 065	7 962 871	29 177	0	74 832 759	290 151 146	283 413 816
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	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	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	82 698 557	4 078 601	0	-1 073 111	85 704 047	0	0	0	0	0	82 698 557	85 704 047
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	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	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	1 073 111	1 073 111	0	0	0	0	0	0	1 073 111
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	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	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	82 698 557	4 078 601	0	0	86 777 158	0	0	0	0	0	82 698 557	86 777 158
Neobežný majetok spolu	440 120 479	5 304 142	29 177	0	445 395 443	66 968 307	7 968 439	29 177	0	74 907 569	373 152 172	370 487 874

Dlč

IČO

2
0
2
0
0
2
8
6
0
3
7

3
5
8
2
5
6
0
0
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

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1. 1. 2020 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2020 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	632 537	41 447	170 454	0	503 530
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	632 537	41 447	170 454	0	503 530

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 nesplätí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	456 269	1 103 601
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 576 533	1 232 088
Spolu	2 032 802	2 335 689

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

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-48 502 240	-51 614 935
– odpočítateľné	-48 502 240	-51 614 935
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	-10 185 470	-10 839 136
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2020	0
Stav k 31. decembru 2019	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Príspevky nájomníkom	0	0
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	16 436	185 648
Ostatné	49 272	68 521
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	65 708	254 169
Spolu	65 708	254 169

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 16 436 EUR (2019: 185 648 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 0 EUR (2019: 17 358 EUR) a poisťným na obdobie roku 2020 vo výške 49 208 EUR (2019: 49 233 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

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2020 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2019 je 130 707 756 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2019 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.

K 31. decembru 2020 bol základný zisk vo výške 11 740 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2019 bol vo výške 29 193 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.

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 5 488 290 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	548 829
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	4 939 461
Prevod na nerozdelený zisk	-
Spolu	<u>5 488 290</u>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2020 vo výške 2 207 067 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 220 706 EUR
- úhrada straty minulých období 1 986 361 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

8. Rezervy

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

Krátkodobé rezervy, z toho:	Stav	Tvorba	Zúčtovanie	Zúčtovanie	Stav
	k 1. 1. 2020		(použitie)	(zrušenie)	k 31. 12. 2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sheraton rezervy na služby a poplatky	6 126	0	-6 126	0	0
Nájomné za pozemky	0	0	0	0	0
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	8 584	8 877	0	0	17 460
Zmluvné pokuty	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	14 709	8 877	-6 126	0	17 460

9. Závazky

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	16 305	34 130
Závazky v lehote splatnosti	106 649 654	107 407 321
	106 665 959	107 441 451

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 2020 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	44	44	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	1 180 093	1 180 093	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	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	3 266 214	0	0	3 266 214
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	224 792	224 792	0	0
Záväzky z derivátových operácií	569 816	569 816	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	106 665 959	3 399 745	100 000 000	3 266 214

Dlhodobé záväzky k 31. 12. 2020 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 093 764 EUR (2019: 3 522 482 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 2019 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	44	44	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	870 686	870 686	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	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	3 764 931	0	0	3 764 931
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	153 979	153 979	0	0
Záväzky z derivátových operácií	1 226 811	764 341	462 471	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	107 441 451	3 214 050	100 462 471	3 764 931

10. 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

11. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020	Suma istiny v eurách k 31.12.2020	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019
Dlhodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	0 0	0 0	216 000 000 216 000 000
Krátkodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	220 000 000 220 000 000	220 000 000 220 000 000	8 000 000 8 000 000
Spolu				220 000 000	220 000 000	224 000 000

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	220 000 000	8 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	216 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	220 000 000	224 000 000

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

Syndikovaný bankový úver v zostatkovej hodnote 220 000 tisíc EUR je splatný 30.9.2021, preto je v účtovnej závierke klasifikovaný ako krátkodobý. Spoločnosť momentálne rokujú s bankami o možnosti predĺženia splatnosti syndikovaného bankového úveru o približne 18 až 24 mesiacov alebo o refinancovaní syndikovaného úveru. Spoločnosť očakáva, že k podpisu dodatku k aktuálnej úverovej zmluve alebo podpisu novej úverovej zmluvy dôjde v priebehu roka 2021.

12. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Dlhopis EUROVEA, a. s. - úrok	EUR	4,50%	2021	1 425 000	1 425 000	1 425 000
Spolu				1 425 000	1 425 000	1 425 000

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

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	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>

13. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	<u>0</u>	<u>0</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Práce pre nájomníkov	0	15 677
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Iné	0	147 123
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	<u>0</u>	<u>162 800</u>
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Práce pre nájomníkov	16 662	16 465
Dopredu fakturované nájomné a služby	1 188 161	1 807 520
Iné	165 233	22 634
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	<u>1 370 056</u>	<u>1 846 619</u>
Spolu	<u>1 370 056</u>	<u>2 009 419</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:

	2020			2019		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 207 776			5 492 562		
z toho teoretická daň 21 %		463 633	21,00 %		1 153 438	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	762 870	160 203	7,26 %	328 323	68 948	1,26 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 972 633	-624 253	-28,28 %	-5 820 885	-1 222 386	-22,26 %
Umorenie daňovej straty		0	0,00 %		0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky		0	0,00 %		0	0,00 %
Iné	1 986	417	0,02 %	20 338	4 271	0,08 %
Daň vyberaná zrážkou		0	0,00 %		0	0,08 %
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0,00 %</u>	<u>20 338</u>	<u>4 271</u>	<u>0,16 %</u>
Splatná daň		<u>709</u>	<u>0,00 %</u>		<u>4 271</u>	<u>0,16 %</u>
Odložená daň		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>709</u>	<u>0,00 %</u>		<u>4 271</u>	<u>0,16 %</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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2020 EUR	2019 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	48 502 240	51 614 935
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 2019: 21 %).

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 ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMI**1. Deriváty**

Spoločnosť má uzatvorené tri úrokové swapy s tromi bankami v celkovej nominálnej hodnote 194 400 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru (3M Euribor). Kontrakty k úrokovým SWAPom sú platné do 30. septembra 2021.

K 31. decembru 2020 je reálna hodnota swapu vo výške -569 816 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 2020:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja	
			TEUR	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	569 816		
Úrokový swap č.1	0	357 286		0,380%
Úrokový swap č.2	0	91 710		0,377%
Úrokový swap č.3	0	120 820		0,375%
			k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
			Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia
			vlastné imanie	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	656 996	0	444 447
Úrokový swap	0	656 996	0	444 447

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019
a	b	b
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	220 000 000	224 000 000
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	220 000 000	224 000 000

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:

	2020	2019
	EUR	EUR
Tovar		
Tovar	4 995	8 914
	4 995	8 914
Služby		
Nájomné	19 517 260	24 809 523
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 134 719	7 679 068
Iné	1 228 191	1 563 669
	27 880 170	34 052 260
Spolu	27 885 165	34 061 174

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2020	2019
	EUR	EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	4 524	4 524
Prefakturované služby	330 995	135 046
Zmluvné pokuty a penále	240 527	138 908
Iné	49 131	14 156
Spolu	625 177	292 634

3. Kurzové zisky

	2020	2019
	EUR	EUR
Kurzové zisky	15	21
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	15	21

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2020	2019
	EUR	EUR
Výnosové úroky	3 097 678	3 101 083
Ostatné finančné výnosy	1 708	27
Spolu	3 099 386	3 101 110

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

5. Náklady na poskytnuté služby

	2020	2019
	EUR	EUR
Manažment fees	1 604 978	1 876 000
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	213 052	199 289
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	515 087	1 003 838
<i>Upratovanie</i>	875 446	846 868
<i>Strážna služba</i>	857 326	860 308
<i>Opravy a údržba</i>	2 059 050	1 922 879
<i>Príspevky nájomníkom</i>	169 212	541 236
Audit a poradenstvo	63 205	30 281
Iné	724 355	1 346 109
Spolu	<u>7 081 713</u>	<u>8 626 808</u>

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2020	2019
	EUR	EUR
Poistenie	156 613	156 029
Penále a pokuty	0	28
Odpis pohľadávok	0	0
Refakturované náklady	323 535	122 650
Iné	3 248	13 928
Spolu	<u>483 396</u>	<u>292 635</u>

7. Kurzové straty

	2020	2019
	EUR	EUR
Kurzové straty	642	583
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	<u>642</u>	<u>583</u>

8. Finančné náklady

	2020	2019
	EUR	EUR
Nákladové úroky	9 449 138	9 584 306
Bankové poplatky	22 021	24 558
Iné	115	1 119
Spolu	<u>9 471 274</u>	<u>9 609 983</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

9. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2020 EUR	2019 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	29 000	29 415
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	17 400	8 900
Ostatné neauditorské služby	3 700	3 700
Spolu	50 100	42 015

10. 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:

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	2020 EUR	2019 EUR
Slovenská republika	Nájomné	19 517 260	24 809 523
	Hotelové služby	0	0
	Iné služby	8 362 910	9 242 737
	Tovar	4 995	8 914
	Spolu	27 885 165	34 061 174

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 19 517 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 249 501 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2020.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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:

	2020	2019
	EUR	EUR
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	-	1 000 000
Výnosové úroky	3 093 946	3 078 601

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Poskytnuté pôžičky	89 871 104	86 777 158
Majetok spolu	89 871 104	86 777 158

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2020	2019
	EUR	EUR
Nájomné	186 545	137 692
Iné služby	332 386	152 622
Výnosy spolu	518 931	290 314

	2020	2019
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	1 604 978	1 876 000
Iné služby - náklad	76 673	17 576
Nákupy spolu	1 681 651	1 893 576

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	10 449	439
Majetok spolu	10 449	439

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	44	44
Záväzky spolu	44	44

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 funkcie pre Spoločnosť (v roku 2019: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2019: žiadne).

N. PREHEAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2020 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	22 855 073	0	0	548 829	23 403 902
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	22 855 073	0	0	548 829	23 403 902
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	-1 226 811	656 995	0	0	-569 816
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 226 811	656 995	0	0	-569 816
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	-114 952 181	0	0	4 939 461	-110 012 719
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-117 778 267	0	0	4 939 461	-112 838 806
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5 488 290	2 207 067	0	-5 488 290	2 207 067
Spolu	63 691 023	2 864 062	0	0	66 555 085

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 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 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	21 612 978	0	0	1 242 095	22 855 073
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	21 612 978	0	0	1 242 095	22 855 073
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	-1 671 259	444 447	0	0	-1 226 811
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 671 259	444 447	0	0	-1 226 811
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-126 131 040	0	0	11 178 859	-114 952 181
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-128 957 126	0	0	11 178 859	-117 778 267
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	12 420 955	5 488 290	0	-12 420 955	5 488 290
Spolu	57 758 285	5 932 738	0	0	63 691 023

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	8	2	5	6	0	0
DIČ	2	0	2	0	2	8	6	0

O. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2020

	2020 EUR	2019 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	16 150 130	20 395 680
Zaplatené úroky	-9 449 138	-9 584 306
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	6 700 992	10 811 374
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 700 992	10 811 374
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 258 050	-1 225 541
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	400	6 653
Poskytnuté pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 257 650	-1 218 888
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	0
Príjmy z emisie dlhopisov	0	0
Prírastok dlhodobých záväzkov	0	0
Príjmy spojené so splatením dlhodobých pôžičiek	0	0
Výdavky spojené s poskytnutím dlhodobých pôžičiek	0	-1 000 000
Príjmy spojené s úvermi	0	0
Výdavky spojené s úvermi	-4 000 000	-8 000 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-4 000 000	-9 000 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 443 342	592 486
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	24 711 405	24 118 919
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	26 154 747	24 711 405

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	8	2	5	6	0	0
DIČ	2	0	2	0	2	8	6	0

Peňažné toky z prevádzky

	2020 EUR	2019 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	8 559 236	11 975 785
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8 006 243	7 962 688
Opravná položka k pohľadávkam	41 447	137 887
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Odpis pohľadávok a záväzkov	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	2 751	-278 150
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-433	-902
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	188 461	636 986
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	16 797 705	20 434 294
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	132 434	372 410
Úbytok (prírastok) zásob	-25 173	54 662
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia)	-754 836	-465 687
Peňažné toky z prevádzky	16 150 130	20 395 680

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 závierka, 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 závierka.