

**EUROVEA, a. s.**

Výročná správa 2019

a

Správa nezávislého audítora  
z auditu účtovnej závierky

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 2019 v členení:
  - Súvaha k 31. decembru 2019
  - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2019
  - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2019



# Výročná správa EUROVEA 2019





**Obsah:**

<b>1. PROFIL EUROVEA, A. S. ....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA.....</b>	<b>4</b>
<b>3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA .....</b>	<b>5</b>
<b>4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA.....</b>	<b>7</b>
<b>5. RIZIKOVÉ FAKTORY.....</b>	<b>10</b>
<b>6. SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK.....</b>	<b>11</b>
<b>7. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI.....</b>	<b>12</b>
<b>8. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA .....</b>	<b>17</b>
<b>9. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA .....</b>	<b>17</b>

## 1. Profil EUROVEA, a. s.

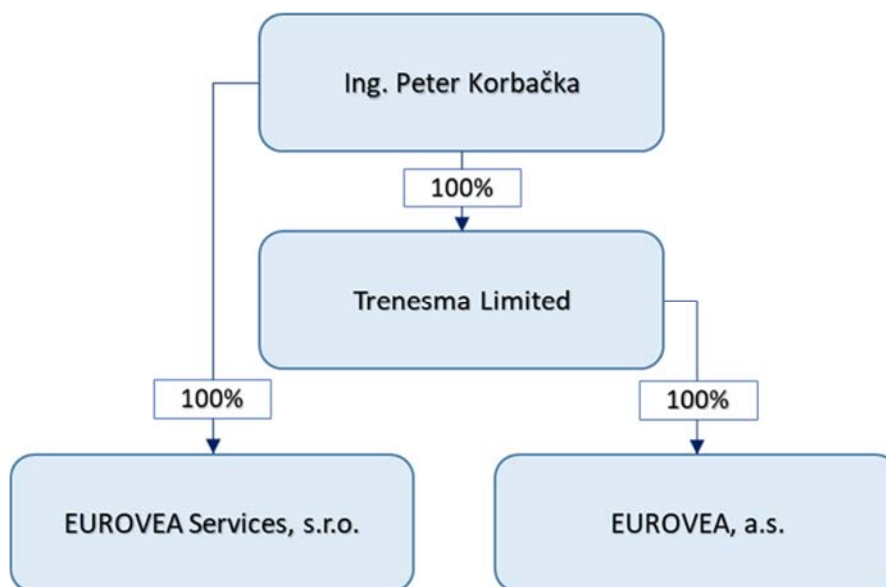
EUROVEA, a.s. (ďalej aj ako Spoločnosť) pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex EUROVEA zahŕňajúci 57 471 m<sup>2</sup> obchodných plôch, 24 956 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch.

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 57 471 m<sup>2</sup>, s aktuálnou obsadenosťou 97,5 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,28 roku. K 31. decembru 2019 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov obchodnej pasáže a nábrevžia a príjem z parkovania vo výške 20,2 milióna EUR.

#### Kancelárie

Kancelárske budovy Central 1, Central 2 a Central 3 s celkovou nájomnou plochou 24 956 m<sup>2</sup> s aktuálnou obsadenosťou 75,9 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 2,86 roka.

K 31. decembru 2019 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 4,1 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<sup>1,2,3</sup>

Hrubý domáci produkt (HDP) je jedným z kľúčových ukazovateľov výkonnosti ekonomiky. Medziročný rast HDP dosiahol v stálych cenách 2,3 %, napriek tomu, koncom roka, sme mohli sledovať spomaľovanie ekonomického vývoja. V bežných cenách sa tvorba HDP, oproti roku 2018, zvýšila o 5 %. Ekonomický rast bol aj v poslednom štvrtroku roka 2019 ovplyvňovaný najmä domácim dopytom, ktorý vzrástol o 2,1 %. Zvýšili sa všetky výdavky na konečnú spotrebu, v úhrne o 2,7 %. Medziročne nezmenená ostala tvorba hrubého kapitálu, z toho tvorba hrubého fixného kapitálu vzrástla o 6,2 %. Zahraničný dopyt klesal tretí štvrtrok po sebe, medziročne sa znížil o 0,5 %. Prvýkrát v roku 2019 zaznamenal zníženie aj dovoz výrobkov a služieb, medziročne klesol o 0,5 %. Podľa dôchodkovej metódy ovplyvnilo rast HDP najmä zvýšenie odmien zamestnancov, zvýšil sa aj objem vybraných daní z produkcie a dovozu, ako aj hodnota subvencií.

Inflácia má na Slovensku posledné tri roky rastúci trend, tento pokračoval aj v roku 2019. V priebehu dvanástich mesiacov úhrnná cenová hladina neklesla pod úroveň 2,2 %. V novembri a decembri dosiahla úroveň 3 %, najvyššiu od roku 2013. Ku kladnej dynamike vývoja spotrebiteľských cien výrazne prispeli ceny potravín. V priemere za 4. štvrtrok 2019 dosiahla medziročná miera inflácie hodnotu 2,9 %. Rast regulovaných cien sa zmiernil a vo 4. štvrtroku dosiahol 3,7 %. Jadrová inflácia bola na úrovni 2,7 %. Pod inflačný vývoj sa najvýraznejšie podpísali ceny potravín, ich rast sa zrýchlil o 4 percentuálne body (p.b.) a dosiahol 5,6 %. Čistá inflácia sa medziročne znížila o 0,4 p. b. na 2 %. Priemerná miera inflácie v roku 2019 bola na úrovni 2,7 % (v roku 2018 dosiahla 2,5 %).

V roku 2019 sa nezamestnanosť medziročne znížila o 12,1 %, na 157,7 tis. osôb. Miera nezamestnanosti sa znížila o 0,8 p. b. na 5,8 %. V priemere za rok 2019 zamestnanosť medziročne vzrástla o 0,7 % na 2 583,7 tis. osôb. Počet pracujúcich v zahraničí naďalej klesal, no tempo poklesu sa spomalilo o 1,9 p. b. na 6,2 %. Pracujúci boli zamestnaní najmä v priemysle, stavebníctve, v zdravotníctve a sociálnej pomoci. Najčastejšie smerovali do Rakúska, Česka a Nemecka. Priemerná nominálna mesačná mzda zamestnanca v hospodárstve vo 4. štvrtroku 2019 bola 1 177 eur. V porovnaní so 4. štvrtrokom 2018 sa zvýšila o 6,9 %. Po zohľadnení vývoja spotrebiteľských cien reálna mzda vzrástla o 3,9 %. Sezónne očistená mzda sa zvýšila vo 4. štvrtroku 2019 oproti 3. štvrtroku 2019 nominálne o 1,3 %. Nominálna mzda sa na medziročnej báze zvýšila vo všetkých odvetviach. Relatívne najrýchlejšie vo verejnej správe a obrane, umení, zábave a rekreácii, vzdelávaní a v zdravotníctve a sociálnej pomoci. V roku 2019 dosiahla priemerná nominálna mesačná mzda zamestnanca v hospodárstve hodnotu 1092 eur. Medziročne sa zvýšila o 7,8 %, jej rast bol o 1,6 p. b. rýchlejší. Reálna mzda vzrástla o 5 %.

### Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi

Pokiaľ ide o retailové priestory, v 4. kvartáli 2019 sme mali na Slovensku postavených 1,73 mil. m<sup>2</sup>, z toho tradičné nákupné centrá tvorili 70 % z tohto objemu a zvyšných 30 % pripadlo na špecializované maloobchodné parky. Medzi najväčších lídrov na slovenskom trhu retailových nehnuteľností patrí Immofinanz a Inter IKEA, najväčších desať investorov ovláda približne 50 % trhu. V súčasnosti je na trhu desať projektov vo výstavbe, čo predstavuje takmer 202 tis. m<sup>2</sup>, najviac projektov je pritom v Bratislave a ide o tradičné nákupné centrá. Najväčšími projektami vo výstavbe sú aktuálne projekt stanica NIVY s plochou 70 tis. m<sup>2</sup> a projekt Eurovea 2 s plochou 25 tis. m<sup>2</sup>. Dopyt je stimulovaný aj

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

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

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

naďalej rastúcou súkromnou spotrebou. Retailový trh, pokiaľ ide o nájomcov, ostal relatívne stabilný, aj keď v budúcnosti sa očakáva príchod nového veľkého hráča a to spoločnosti Primark, ktorá je populárna na zahraničných retailových trhoch.

Rozdiely medzi nákupnými centrami v Európe sa neustále zväčšujú. Niektoré nákupné centrá, či už vo svete alebo na slovenskom trhu sú už staršie a zaostávajú za novootvorenými centrami, ktoré svojim návštevníkom okrem základných potrieb spojených s nákupmi, vedú ponúknuť aj niečo „naviac“. Tým sa dokážu odlišiť od konkurencie a z hľadiska budúcnosti je faktor diverzifikácie určite kľúčový. Pod vplyvom diverzifikácie narastajú aj rozdiely medzi jednotlivými centrami, pričom odborníci sa zhodujú v názore, že kamenné prevádzky, ktoré sa neprispôbia novým trendom a nebudú schopné sa odlišiť, neprežijú.

V Bratislave sa v roku 2019 zvýšila výmera prenajatých kancelárií o 133 %. Ku koncu roka 2019 boli v Bratislave dokončené tri kancelárske budovy, ďalšie ostávajú vo výstavbe s plánovanými dokončením v roku 2020 a 2021. Vo štvrtom kvartáli 2019 dosiahla ponuka kancelárskych priestorov v Bratislave viac ako 1,8 mil. m<sup>2</sup>, z toho 62 % sú kancelárske priestory v štandarde A a 38 % kancelárske priestory v štandarde B. Dokončené boli tri nové kancelárske projekty – The Corner, Blumenau a Bezručova Offices. V rámci celkovej ponuky kancelárskych priestorov má 32 budov v celkovej výmere viac ako 621 tisíc m<sup>2</sup> jeden z certifikátov zelenej budovy. Na konci roka 2019 dominovali na trhu kancelárskych priestorov transakcie spoločností z IT sektora a z profesionálnych služieb. Miera neobsadenosti sa v štvrtom kvartáli roka 2019 znížila na 8,73 % z predchádzajúcich 8,80 % v treťom kvartáli. Najnižšia miera neobsadenosti bola zaznamenaná v Bratislave III (3,57 %), nasledovaná Bratislavou I (6,38 %), Bratislavou V (6,94 %) a Bratislavou II (9,40 %). Najvyššia miera neobsadenosti je v časti Bratislava IV, ktorá je na úrovni 30,09 %. Priemerné mesačné nájomné v najžiadanejších častiach Bratislavy sa pohybovalo na úrovni 13,40 Eur/m<sup>2</sup>, v okrajových častiach mesta to bolo na úrovni 10,50 Eur/m<sup>2</sup>.

### 3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

#### Kľúčové udalosti roka

V priebehu roka 2019 spoločnosť pokračovala plynule v činnosti, pričom jej hlavným cieľom bolo zvýšenie výnosov z prevádzkovej činnosti oproti predchádzajúcemu obdobiu a tiež udržanie stabilného postavenia na trhu.

Spoločnosť v polovici roka 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 2019 pokračovala v jeho splácaní.

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná do konca roka 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR. Dňa 9.9.2019 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 mierny nárast tržieb, pokiaľ ide o segment Kancelárskych priestorov, spoločnosť vykázala v roku 2019 mierny pokles tržieb.

<sup>4</sup> Zdroj: <https://www2.colliers.com/>

<sup>5</sup> Zdroj: <http://www.reality.sk/>

## **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 20,2 mil. EUR čo je nárast oproti minulému roku približne o 2 %. Návštevnosť (Footfall) dosiahla 13,6 mil. návštevníkov čo je 9,2 % nárast oproti minulému roku. Obsadenosť obchodného centra bola na približne rovnakej úrovni ako v minulom roku a dosiahla 97,5 %.

## **Kancelárske budovy**

Výnosy z nájmu dosiahli 4,1 mil. EUR čo je mierny pokles oproti predchádzajúcemu roku. Obsadenosť bola na úrovni 75,9 %, v minulom roku bola na úrovni 79,3 %.

## **Investičné projekty**

Rovnako ako v predchádzajúcich rokoch, tak aj v roku 2019, Spoločnosť realizovala investičné projekty na obnovu nákupného centra a zvýšenie komfortu návštevníkov.

V nákupnom centre bol inštalovaný nový systém navigačných tabúľ, ktorý umožňuje návštevníkom lepšiu a rýchlejšiu orientáciu v rámci centra. Zároveň je táto navigácia súčasťou celkovej obnovy a nového dizajnu centra.

Ďalším projektom, ktorý Spoločnosť v rámci roka 2019 realizovala, bola rekonštrukcia výtahových koridorov na prvom nadzemnom podlaží (FF) a prvom podzemnom podlaží (LGF). V rámci tejto fázy úprav a obnovy, bola realizovaná aj rekonštrukcia garážových lobby. Rovnako sa aj pri realizácii týchto investičných projektov postupovalo v súlade s novým dizajn konceptom centra.

## **Výhľad a priority pre rok 2020**

V roku 2020 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.

<b>Skrátená Súvaha</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
tis. EUR	<b>Auditované</b>	<b>Auditované</b>	<b>Auditované</b>
<b>Spolu majetok</b>	<b>397 157</b>	<b>400 530</b>	<b>397 857</b>
Pozemky	25 564	25 564	25 564
Stavby	256 263	262 493	286 545
Obstarávaný dlhodobý majetok	122	308	1 795
Dlhodobý finančný majetok	86 777	82 699	58 816
Obežný majetok	26 415	26 387	21 581
<b>Vlastné imanie</b>	<b>63 691</b>	<b>57 758</b>	<b>45 925</b>
Základné imanie	130 708	130 708	130 708
<b>Spolu záväzky</b>	<b>331 456</b>	<b>340 640</b>	<b>349 687</b>
Vydané dlhopisy	100 000	100 000	100 000
Dlhodobé bankové úvery	216 000	224 000	232 000
Krátkodobé záväzky	2 252	3 200	3 271
Bežné bankové úvery	8 000	8 000	8 000
<b>Spolu časové rozlíšenie</b>	<b>2 009</b>	<b>2 132</b>	<b>2 245</b>
Časové rozlíšenie	2 009	2 132	2 245

##### Finančná výkonnosť

<b>Skrátený výkaz ziskov a strát</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.12.2017</b>
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	34 360	67 002	42 116
Náklady na hospodársku činnosť	22 358	46 573	26 653
Odpisy a opravné položky k majetku	7 963	4 210	8 460
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	12 002	20 430	15 463
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-6 509	-8 005	-8 206
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	5 488	12 421	7 251

## Tržby za vlastné výkony a tovar

tis. EUR	2019 EUR	2018 EUR	2017 EUR
<b>Tovar</b>			
Tovar	9	9	5
	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
<b>Služby</b>			
Nájomné	24 810	24 634	23 540
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 520	8 530	8 048
Hotelové služby	0	6 876	7 500
Iné	1 722	1 567	1 697
	<b>34 052</b>	<b>41 608</b>	<b>40 785</b>
<b>Spolu</b>	<b>34 061</b>	<b>41 617</b>	<b>40 790</b>

## Prehľad nákladov na nakúpené služby

tis. EUR	2019 EUR	2018 EUR	2017 EUR
Prefakturované osobné náklady	7	1 962	2 213
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	150	0	150
Manažment fees	1 743	1 440	1 694
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	108	108	304
Služby pre nájomcov			
<i>Public relations, marketing</i>	1 002	1 018	934
<i>Upratovanie</i>	847	693	568
<i>Strážna služba</i>	860	800	808
<i>Opravy a údržba</i>	1 923	1 997	1 791
<i>Príspevky nájomníkom</i>	541	553	746
Audít a poradenstvo	21	29	51
Služby hotel Sheraton	77	2 156	2 234
Iné	1 349	1 305	1 020
<b>Spolu</b>	<b>8 627</b>	<b>12 061</b>	<b>12 513</b>

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

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 očakáva 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 očakáva výpadky aj vo výnosoch týkajúcich sa parkovania. V prípade výnosov z prenájmu kancelárskych priestorov nepredpokladá výrazný výpadok. Odhadovaný výpadok výnosov pri aktuálne nezmenenej situácii je približne 1.5 mil. EUR mesačne. Celkový pokles výnosov je v súčasnosti ťažké odhadnúť, nakoľko nie je zrejmé aký dlhý čas budú súčasné obmedzenia trvať.

Výpadok vo výnosoch bude kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov v čase zatvorenia prevádzok o 40-50 % a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií do ďalších rokov.

V prípade, že bude pandémia trvať iba dva mesiace, tak daný vývoj môže mať iba menší negatívny efekt. Zároveň je ale vysoký predpoklad, že z dôvodu pandémie, aj po opätovnom otvorení obchodných prevádzok, budú aj naďalej pretrvávajúť určité opatrenia, v dôsledku ktorých bude musieť Spoločnosť počítať s dodatočnými neplánovanými nákladmi ako napríklad dezinfekčné zariadenia na techniku a priestory a tiež dekontaminačné prostriedky na vírusy.

V prípade horšieho vývoja pandémie, Spoločnosť prejde na mohutný „šetriaci režim“ na strane nákladov a odsunie všetky naplánované investície do ďalších rokov. Spoločnosť nie je v súčasnosti zviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť.

K 31. decembru 2019 je vykázaná krátkodobá časť syndikovaného bankového úveru vo výške 8 mil. EUR a Spoločnosť za rok 2019 zaplatila bankové úroky a úroky z dlhopisov vo výške približne 9.5 mil. EUR. Spoločnosť v súčasnosti aktívne jedná so svojimi financujúcimi bankami o možnosti posunu splátok úverov, úrokov a o ďalšej úprave finančných záväzkov. Spoločnosť v týchto dňoch tiež pozorne sleduje návrhy opatrení Vlády SR a jej jednotlivých ministrov, ktoré plánujú prijať s cieľom odbremeniť, resp. čiastočne finančne odškodniť nájomcov aj prenajímateľov obchodných a obdobných prevádzok, ktorých prevádzkovanie bolo v súvislosti s pandemiou COVID-19 v SR zakázané, prípadne zásadne obmedzené.

Vedenie Spoločnosti analyzuje peňažné toky na mesačnej báze, z dôvodu súčasnej situácie sú ale jednotlivé peňažné toky prehodené 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 ohniska nákazy a očakávaného dopadu na Spoločnosť a hospodárske prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už boli prijaté slovenskou vládou.

K 31. decembru 2019 činil prevádzkový kapitál Spoločnosti 14.6 mil. EUR. Z dôvodu množstva dostupných finančných prostriedkov je Spoločnosť schopná pri nezmenených podmienkach počas druhého kvartálu 2020 a pri postupnom uvoľňovaní obmedzení v súvislosti s prevádzkovaním predajní a

obchodných centier počas druhého polroka 2020, plniť svoje záväzky z úverov, z vydaných dlhopisov a ostatných záväzkov minimálne počas obdobia nasledujúcich 12 mesiacov.

Podľa názoru vedenia Spoločnosti uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že rozsah možných výsledkov, ktoré sa zvažujú pri prijímaní tohto vyhlásenia, nespôsobuje významné neistoty súvisiace s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v činnosti.

## 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 prevládala 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 201 600 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru. K 31. decembru 2019 je reálna hodnota swapu vypočítaná na základe verejného trhu IRS.

## **6. Systém vnútornej kontroly a manažment rizík**

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu a riadenie obchodného centra 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 nezaobrá mikro riadením, ale deleguje právomoci na vedúcich jednotlivých oddelení, ktorí môžu priamo rozhodovať v rámci svojho schváleného rozpočtu, s výnimkou veľmi veľkých projektov alebo neobvyklých operácií. Rozpočty a ich čerpanie je monitorované a vyhodnocované na mesačnej báze finančným a kontrolingovým oddelením Spoločnosti, ktoré reportuje priamo predstavenstvu. O efektívnosti využívania finančných a ostatných zdrojov Spoločnosti sa rozhoduje už pri schvaľovaní jednotlivých rozpočtov na prevádzku a investície pred začatím nového fiškálneho roka a v prípade potrieb sa v priebehu roka robia korekcie rozpočtov.

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

Audítorm spoločnosti je v roku 2019 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

Predstavenstvo Spoločnosti pravidelne monitoruje všetky identifikované i novovznikajúce riziká a prispôbuje im riadenie Spoločnosti na dennej báze.

## 7. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti

### Kódex správy a riadenia

Činnosti výboru pre audit vykonávala v Spoločnosti v roku 2019 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 2019 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 31.12.2019 fakticky dodržiava. Navyše sa Spoločnosť riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internete.

### Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

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

### Informácie o základnom imaní

Výška základného imania Spoločnosti je 130 707 756 EUR a je rozvrhnuté na 100 kusov zaknihovaných kmeňových akcií v listinnej podobe na meno v menovitej hodnote 1 015 721 EUR a 88 kusov zaknihovaných kmeňových akcií v listinnej podobe na meno v menovitej hodnote 331 087 EUR. 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 2019 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 kogentne neustanovuje inak;
- b. akýchkoľvek zmenách predmetu podnikania Spoločnosti;
- c. zmene práv spojených s akýmkoľvek druhom akcií;
- d. premene akcií z listinných akcií na zaknihované akcie a naopak;
- e. umorení, kúpe alebo inom nadobudnutí akýchkoľvek akcií alebo iných cenných papierov Spoločnosti Spoločnosťou (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje rozhodnutie valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného);
- f. zvýšení alebo znížení alebo inej zmene základného imania Spoločnosti alebo o vytvorení, pridelení alebo vydaní akýchkoľvek akcií alebo akýchkoľvek iných cenných papierov alebo o udelení akýchkoľvek opcií alebo práv na upísanie alebo na premenu akéhokoľvek nástroja na tieto akcie, podiely alebo cenné papiere (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje súhlas valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného), vrátane podmieneného zvýšenia základného imania, poverenia predstavenstva na zvýšenie základného imania a vydania vymeniteľných alebo prioritných dlhopisov;
- g. likvidácii, dobrovoľnom zrušení, výmaze, zlúčení, splynutí, včlenení do iného subjektu, rozdelení Spoločnosti alebo o zmene jej právnej formy;
- h. 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 stanovy zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia;
- o. voľbe a odvolaní členov predstavenstva, a o vymenovaní predsedu predstavenstva.

V roku 2019 Valné zhromaždenie okrem schválenia účtovnej závierky za rok 2018 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 2019:

Ing. Peter Korbačka - predseda predstavenstva

Radoslav Mokrý - člen predstavenstva

Mgr. Jana Tomová - člen predstavenstva

## Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti.

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

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

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



Dozorná rada pozostáva z troch členov. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Predsedu a podpredsedu dozornej rady menuje valné zhromaždenie spomedzi jej členov. Funkčné obdobie členov dozornej rady je dva roky, ibaže by sa člen dozornej rady funkcie vzdal alebo by sa výkon jeho funkcie skončil inak.

Prehľad o členoch dozornej rady Spoločnosti v roku 2019:

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

## **Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty**

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2019 zisk vo výške 5 488 290 EUR. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku je prídelenie do zákonného rezervného fondu vo výške 548 829 EUR a úhrada straty minulých období vo výške 4 939 462 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 otvorenjšími 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.

## Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2019 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 20.04.2020



Radoslav Mokry  
člen predstavenstva



Mgr. Jana Tomová  
člen predstavenstva

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



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

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

## Správa nezávislého audítora

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

### Správa z auditu účtovnej závierky

#### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, 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 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

#### *Základ pre názor*

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

#### *Zdôraznenie niektorých skutočností*

Upozorňujeme na časť K poznámok účtovnej závierky, kde sú uvedené informácie o významných skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vzťahujúce sa k vírusu SARS-CoV-2 a súvisiaceho prepuknutia pandémie choroby COVID-19. Vedenie spoločnosti v tejto časti posúdilo možné vplyvy pandémie na prevádzku, finančnú situáciu a očakávané výsledky Spoločnosti. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

#### *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*

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2019 bola jeho zostatková cena vo výške 283,4 milióna EUR, čo predstavuje 71,4% z celkového majetku Spoločnosti.

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

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

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

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

- Stanovenie objektívnosti a spôsobilosti nezávislého znalca;
- Posúdenie rozsahu a metód použitých v znaleckom posudku v súvislosti s požiadavkami zákona o účtovníctve;
- Posúdenie kľúčových predpokladov použitých znalcom a to:
  - 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 v bode E.1 poznámok účtovnej závierky 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 jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

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



- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

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

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

## **Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

### ***Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe***

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“). Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

***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 4 roky.

#### *Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit*

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 a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

30. apríla 2020

Bratislava, Slovenská republika

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



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

ÚČ POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená  
k 31. 12. 2019

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Účtovná závierka

- riadna  
 - mimoriadna  
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá  
 - veľká

Za obdobie

mesiac rok

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

Bezprostredne  
predchádzajúce  
obdobie

mesiac rok

od 0 1 2 0 1 8  
do 1 2 2 0 1 8

Priložené súčasti účtovej 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

Obec

8 1 1 0 9 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 1  
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:

20.04.2020

Schválená dňa:

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

Tamara

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	<b>Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74</b>	<b>01</b>	472 696 707	75 540 106	397 156 601	400 530 150
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21</b>	<b>02</b>	445 395 443	74 907 569	370 487 875	373 152 172
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	<b>03</b>	371 710	74 810	296 900	302 468
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	43 242	296 900	302 468
	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
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	<b>11</b>	358 246 576	74 832 759	283 413 817	290 151 147
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	25 564 302	0	25 564 302	25 564 302
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13	329 279 769	73 016 366	256 263 402	262 492 637
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	3 056 797	1 816 393	1 240 405	1 520 455
	4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
	5. Základné stádo a fažné 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	121 635	0	121 635	308 385
	8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	41 297
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>	86 777 158	0	86 777 158	82 698 557
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
	4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	85 704 047	0	85 704 047	82 698 557



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3
			1		2 Netto	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2		
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	1 073 111	0	1 073 111	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>	<b>33</b>	<b>27 047 095</b>	<b>632 537</b>	<b>26 414 558</b>	<b>26 387 032</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54 662</b>
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	54 662
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
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>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>	<b>2 335 689</b>	<b>632 537</b>	<b>1 703 152</b>	<b>2 213 449</b>
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>	<b>1 964 960</b>	<b>632 537</b>	<b>1 332 423</b>	<b>2 142 157</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	439	0	439	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 964 521	632 537	1 331 984	2 142 157
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	10 832
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	359 196	0	359 196	60 460
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV  b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie  3 Netto
			1		2 Netto	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2		
<b>B.V.</b>	<b>Finančné účty r. 72 + r. 73</b>	<b>71</b>	24 711 406	0	24 711 406	24 118 920
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	65 877	0	65 877	36 121
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	24 645 529	0	24 645 529	24 082 800
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)</b>	<b>74</b>	254 169	0	254 169	990 946
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	787 731
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	254 169	0	254 169	203 215
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
	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	<b>79</b>	397 156 601	400 530 150
<b>A.</b>	<b>Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100</b>	<b>80</b>	63 691 023	57 758 285
<b>A.I.</b>	<b>Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)</b>	<b>81</b>	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
<b>A.II.</b>	<b>Emisné ážio (412)</b>	<b>85</b>	818 895	818 895
<b>A.III.</b>	<b>Ostatné kapitálové fondy (413)</b>	<b>86</b>	20 000 000	20 000 000
<b>A.IV.</b>	<b>Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89</b>	<b>87</b>	22 855 073	21 612 978
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	22 855 073	21 612 978
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
<b>A.V.</b>	<b>Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92</b>	<b>90</b>	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
<b>A.VI.</b>	<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)</b>	<b>93</b>	-1 226 811	-1 671 259
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	-1 226 811	-1 671 259
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
<b>A.VII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99</b>	<b>97</b>	-114 952 181	-126 131 040
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 826 086	2 826 086
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-117 778 267	-128 957 126
<b>A.VIII.</b>	<b>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)</b>	<b>100</b>	5 488 290	12 420 955
<b>B.</b>	<b>Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140</b>	<b>101</b>	331 456 160	340 640 174
<b>B.I.</b>	<b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)</b>	<b>102</b>	104 227 402	104 583 920
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	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
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Závazky 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	3 764 931	3 722 458
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.	Závazky 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	462 471	861 462
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
<b>B.III.</b>	<b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>	<b>121</b>	<b>216 000 000</b>	<b>224 000 000</b>
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>	<b>122</b>	<b>1 789 050</b>	<b>2 338 394</b>
<b>B.IV.1.</b>	<b>Závazky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)</b>	<b>123</b>	<b>870 730</b>	<b>1 324 617</b>
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	44	28 336
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	870 686	1 296 281

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
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	153 979	243 093
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	764 341	809 797
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	0	-39 113
<b>B.V.</b>	<b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>	<b>136</b>	<b>14 709</b>	<b>292 860</b>
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	14 709	292 860
<b>B.VI.</b>	<b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>	<b>139</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>B.VII.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>140</b>	<b>1 425 000</b>	<b>1 425 000</b>
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>	<b>141</b>	<b>2 009 418</b>	<b>2 131 692</b>
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	162 800	166 053
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 846 619	1 965 639



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	34 061 174	41 617 049
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	34 360 461	67 002 206
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	8 914	8 944
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	34 052 260	41 608 105
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	6 653	24 520 000
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	292 635	865 157
**	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	22 358 464	46 572 514
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	6 784	6 239
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 151 941	5 622 428
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	8 626 808	12 061 084
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	180 181	192 239
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 962 688	4 210 248
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 962 688	8 613 248
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	-4 403 000

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	5 751	23 887 204
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	137 887	-184 429
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	286 423	777 500
***	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)</b>	<b>27</b>	<b>12 001 997</b>	<b>20 429 692</b>
*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>	<b>28</b>	<b>20 275 640</b>	<b>23 927 298</b>
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	<b>29</b>	<b>3 101 131</b>	<b>1 902 143</b>
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	3 101 083	1 900 103
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 101 083	1 900 103
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	21	1 932
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	27	108
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	<b>45</b>	<b>9 610 567</b>	<b>9 907 467</b>
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 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	9 584 306	9 761 796
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 584 306	9 761 796
O.	Kurzové straty (563)	52	583	11 363
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	25 677	134 308
***	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)</b>	55	-6 509 436	-8 005 324
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)</b>	56	5 492 562	12 424 368
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 271	3 414
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 271	3 414
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)</b>	61	5 488 290	12 420 955

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 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 6. júna 2019.

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

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

**5. Informácie o skupine**

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

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

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť v roku 2019 nemala zamestnancov (v roku 2018 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 2019 a k 31. decembru 2018 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA LIMITED	130 707 756	100	100
<b>Spolu</b>	<b>130 707 756</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**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).

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 zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

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

**Úsudky**

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej 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 nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

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

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

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

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



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

#### 4. Dlhodobý finančný majetok

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

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

#### 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, poisťné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusu 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.

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 nevyžiteľné 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 opravnou položkou.

#### 8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

#### 9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

##### *Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná 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.

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

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 posudzujú s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

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

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

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

#### **10. Záväzky**

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

#### **11. Rezervy**

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie 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 reklamácií 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, splnutí 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

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

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa 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.

### 14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

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

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

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

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

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

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

### 15. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

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

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

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

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyraďenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu 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 ľarchu účtu 662 – Úroky.

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

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

**16. Deriváty**

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

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

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

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

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

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatností 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.

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

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, dobročiny a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

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

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

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

### 20. Porovnateľné údaje

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

### 21. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2019 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 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2019 bola jeho zostatková cena vo výške 283 414 tisíc EUR, čo predstavuje 71,4% z celkového majetku Spoločnosti. Hodnota majetku poklesla zo zostatkovej hodnoty 290 151 tisíc EUR k 31.12.2018.

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

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre všetky dva 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 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neviduje v roku 2019 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2018: žiadny).

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľke na stranách 21 a 22.

Spoločnosť v roku 2016 poskytla materskej účtovnej jednotke TRENESMA LIMITED pôžičky v celkovej výške 148 769 tisíc EUR. Dňa 27. decembra 2016 Spoločnosť na základe dohody o zápočte pohľadávok započítala časť poskytnutej pôžičky vo výške 93 529 tisíc EUR so svojimi záväzkami voči materskej spoločnosti. K 31. decembru 2019 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 78 240 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.



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						

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)		Opravy/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2018	31.12.2019	1.1.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	31 568	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	340 142	0	31 568	0	0	0
Goodwill	0	0	37 674	0	302 468	296 900
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>371 710</b>	<b>0</b>	<b>69 242</b>	<b>0</b>	<b>302 468</b>	<b>296 900</b>
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	327 934 741	1 066 852	65 442 104	7 574 262	262 492 637	256 263 402
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	2 977 415	108 559	1 456 961	388 609	1 520 455	1 240 405
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	308 385	50 130	0	0	308 385	121 635
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	41 297	0	0	0	41 297	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>357 050 211</b>	<b>1 225 541</b>	<b>66 899 065</b>	<b>7 962 871</b>	<b>290 151 146</b>	<b>283 413 816</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	82 698 557	4 078 601	0	0	82 698 557	85 704 047
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>82 698 557</b>	<b>4 078 601</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 698 557</b>	<b>86 777 158</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>440 120 479</b>	<b>5 304 142</b>	<b>66 968 307</b>	<b>7 968 439</b>	<b>373 152 172</b>	<b>370 487 874</b>

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						

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena					
	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	159 289	0	127 722	0	31 567	151 418	7 871	127 722	0	31 568	7 871	0	0	0
Oceniťelné práva	254 976	85 167	0	0	340 143	33 122	4 552	0	0	37 674	221 854	302 469	0	0
Goodwill	0	0	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	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>414 265</b>	<b>85 167</b>	<b>127 722</b>	<b>0</b>	<b>371 710</b>	<b>184 540</b>	<b>12 423</b>	<b>127 722</b>	<b>0</b>	<b>69 242</b>	<b>229 725</b>	<b>302 468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302	0	0
Stavby	356 369 879	2 504 678	32 069 378	1 129 562	327 934 741	69 825 057	32 089 555	36 472 507	0	65 442 104	286 544 823	262 492 637	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	7 186 876	418 656	5 080 086	451 969	2 977 415	6 151 592	385 455	5 080 086	0	1 456 961	1 035 284	1 520 455	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	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	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	264 793	0	40 720	0	224 073	0	0	0	0	0	264 793	224 073	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 795 413	149 794	2 34 849	-1 401 972	308 385	0	0	0	0	0	1 795 413	308 385	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	179 559	41 297	0	-179 559	41 297	0	0	0	0	0	179 559	41 297	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>391 360 822</b>	<b>3 114 424</b>	<b>37 425 034</b>	<b>0</b>	<b>357 050 212</b>	<b>75 976 649</b>	<b>32 475 010</b>	<b>41 552 594</b>	<b>0</b>	<b>66 899 065</b>	<b>315 384 174</b>	<b>290 151 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	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	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	58 816 424	23 882 134	0	0	82 698 557	0	0	0	0	0	58 816 424	82 698 557	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	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	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>58 816 424</b>	<b>23 882 134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 698 557</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 816 424</b>	<b>82 698 557</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>450 591 512</b>	<b>27 081 724</b>	<b>37 552 756</b>	<b>0</b>	<b>440 120 480</b>	<b>76 161 189</b>	<b>32 487 433</b>	<b>41 680 316</b>	<b>0</b>	<b>66 968 307</b>	<b>374 430 323</b>	<b>373 152 173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 1.1.2019 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2019 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	512 627	137 887	17 977	0	632 537
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
<b>Spolu</b>	<b>512 627</b>	<b>137 887</b>	<b>17 977</b>	<b>0</b>	<b>632 537</b>

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

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

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

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	1 103 601	1 426 730
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 232 088	1 299 346
<b>Spolu</b>	<b>2 335 689</b>	<b>2 726 076</b>

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. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-51 614 935	-57 329 397
– odpočítateľné	-51 614 935	-57 329 397
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>-10 839 136</b>	<b>-12 039 173</b>
<b>Vykázaná odložená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2019	0
Stav k 31. decembru 2018	0
<b>Zmena</b>	<b>0</b>
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

**6. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Príspevky nájomníkom	0	185 857
Ostatné	0	17 358
<b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>203 215</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	185 648	541 027
Ostatné	68 521	246 704
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>254 169</b>	<b>787 731</b>
<b>Spolu</b>	<b>254 169</b>	<b>990 946</b>

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 185 648 EUR (2018: 726 884 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 17 358 EUR (2018: 252 989 EUR) a poisťným na obdobie roku 2019 vo výške 49 233 EUR (2018: 11 073 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 2019 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2018 je 130 707 756 EUR)

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

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.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2018 vo výške 130 707 756 EUR tvorilo:

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

K 31. decembru 2019 bol základný zisk vo výške 29 193 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2018 bol vo výške 66 069 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 2018 vo výške 12 420 955 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	1 242 096
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	11 178 859
Prevod na nerozdelený zisk	-
<b>Spolu</b>	<b><u>12 420 955</u></b>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 vo výške 5 488 290 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 548 829 EUR
- úhrada straty minulých období 4 939 461 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	Tvorb	Zúčtovanie	Zúčtovanie	Stav
	k 1.1.2019		(použitie)	(zrušenie)	k 31. 12. 2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
Sheraton rezervy na služby a poplatky	179 233	0	-173 107	0	6 126
Nájomné za pozemky	0	0	0	0	0
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	99 707	6 316	-97 440	0	8 584
Zmluvné pokuty	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky	13 920	0	-13 920	0	0
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>292 860</b>	<b>6 316</b>	<b>-284 467</b>	<b>0</b>	<b>14 709</b>

**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. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	34 130	162 639
Závazky v lehote splatnosti	107 407 321	108 184 675
	<b>107 441 451</b>	<b>108 347 314</b>

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
	<b>107 441 451</b>	<b>3 214 050</b>	<b>100 462 471</b>	<b>3 764 931</b>

Dlhodobé záväzky k 31.12.2019 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 522 482 EUR (2018: 3 472 069 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 2018 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	28 336	28 336	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	1 296 281	1 296 281	0	0
Čistá hodnota zákazky		0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	3 722 458	0	0	3 722 458
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	243 093	243 093	0	0
Záväzky z derivátových operácií	1 671 259	809 797	861 462	0
Iné záväzky	-39 113	-39 113	0	0
	<b>108 347 314</b>	<b>3 763 394</b>	<b>100 861 462</b>	<b>3 722 458</b>

## 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 31.12.2019	Suma istiny v eurách k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2018
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	216 000 000	216 000 000	224 000 000
				<b>216 000 000</b>	<b>216 000 000</b>	<b>224 000 000</b>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2019	8 000 000	8 000 000	8 000 000
				<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Spolu</b>				<b>224 000 000</b>	<b>224 000 000</b>	<b>232 000 000</b>

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

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 000 000	8 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	216 000 000	224 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b>224 000 000</b>	<b>232 000 000</b>

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**12. Pôžičky a návratné finančné výpomoci**

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2018
<b>Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>					
Dlhopis EUROVEA, a.s. - úrok	EUR	4,50%	2019	<u>1 425 000</u>	<u>1 425 000</u>
<b>Spolu</b>				<b><u>1 425 000</u></b>	<b><u>1 425 000</u></b>

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

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

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 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
<b>Spolu</b>	<b><u>1 425 000</u></b>	<b><u>1 425 000</u></b>

**13. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
<b>Výdavky budúcich období - krátkodobé</b>		
Iné	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Výnosy budúcich období - dlhodobé</b>		
Práce pre nájomníkov	15 677	15 009
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Iné	<u>147 123</u>	<u>151 043</u>
<b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>	<b><u>162 800</u></b>	<b><u>166 053</u></b>
<b>Výnosy budúcich období - krátkodobé</b>		
Práce pre nájomníkov	16 465	131 794
Dopredu fakturované nájomné a služby	1 807 520	1 810 607
Iné	<u>22 634</u>	<u>23 237</u>
<b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>	<b><u>1 846 619</u></b>	<b><u>1 965 639</u></b>
<b>Spolu</b>	<b><u>2 009 419</u></b>	<b><u>2 131 692</u></b>

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:

	2019			2018		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	5 492 562			12 424 368		
z toho teoretická daň 22 %		1 153 438	21,00 %		2 609 117	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	328 323	68 948	1,26 %	879 180	184 628	1,49 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-5 820 885	-1 222 386	-22,26 %	-10 026 304	-2 105 524	-16,95 %
Umorenie daňovej straty		0	0,00 %	-3 277 243	-688 221	-5,54 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	20 338	4 271	0,08 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou		0	0,08 %	0	0	0,00 %
	20 338	4 271	0,16 %	1	0	0,00 %
<b>Splatná daň</b>		<b>4 271</b>	<b>0,16 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>4 271</b>	<b>0,16 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

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:

	2019 EUR	2018 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	51 614 935	57 329 397
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 2018: 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 DERIVÁTMÍ****1. Deriváty**

Spoločnosť má uzatvorené tri úrokové swapy s tromi bankami v celkovej nominálnej hodnote 201 600 000 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 2019 je reálna hodnota swapu vo výške -1 226 811 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 2019:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja	
	TEUR			
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>1 226 811</b>		
Úrokový swap č.1	0	614 277		0,380%
Úrokový swap č.2	0	288 406		0,377%
Úrokový swap č.3	0	324 129		0,375%
	k 31.12.2019		k 31.12.2018	
	Zmena reálnej hodnoty		Zmena reálnej hodnoty	
	výsledok	vlastné	výsledok	vlastné
	hospodárenia	imanie	hospodárenia	imanie
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>444 447</b>	<b>0</b>	<b>588 102</b>
Úrokový swap	0	444 447	0	588 102

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31.12.2019	31. 12. 2018
a	b	b
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Záväzok vykázaný v súvahe	224 000 000	232 000 000
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
<b>Spolu</b>	<b>224 000 000</b>	<b>232 000 000</b>

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:

	2019 EUR	2018 EUR
<b>Tovar</b>		
Tovar	8 914	8 944
	<b>8 914</b>	<b>8 944</b>
<b>Služby</b>		
Nájomné	24 809 523	24 322 893
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 679 068	9 382 987
Hotelové služby	0	6 867 354
Iné	1 563 669	1 034 871
	<b>34 052 260</b>	<b>41 608 105</b>
<b>Spolu</b>	<b>34 061 174</b>	<b>41 617 049</b>

**2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2019 EUR	2018 EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	4 524	4 524
Prefakturované služby	135 046	760 152
Zmluvné pokuty a penále	138 908	69 571
Iné	14 156	30 910
<b>Spolu</b>	<b>292 634</b>	<b>865 157</b>

**3. Kurzové zisky**

	2019 EUR	2018 EUR
Kurzové zisky	21	1 932
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<b>Spolu</b>	<b>21</b>	<b>1 932</b>

**4. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2019 EUR	2018 EUR
Výnosové úroky	3 101 083	1 900 103
Ostatné finančné výnosy	27	108
<b>Spolu</b>	<b>3 101 110</b>	<b>1 900 211</b>

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**

	2019	2018
	EUR	EUR
Prefakturované osobné náklady	0	1 962 014
Manažment fees	1 876 000	1 544 669
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	199 289	255 757
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	1 003 838	1 016 908
<i>Upratovanie</i>	846 868	692 979
<i>Strážna služba</i>	860 308	808 052
<i>Opravy a údržba</i>	1 922 879	1 996 842
<i>Príspevky nájomníkom</i>	541 236	553 280
Audit a poradenstvo	30 281	45 659
Služby hotel Sheraton	0	2 155 699
Iné	1 346 109	1 029 225
<b>Spolu</b>	<b>8 626 808</b>	<b>12 061 084</b>

**6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

	2019	2018
	EUR	EUR
Poistenie	156 029	147 880
Penále a pokuty	28	10
Odpis pohľadávok	0	211
Refakturované náklady	122 650	625 745
Iné	7 716	3 653
<b>Spolu</b>	<b>286 423</b>	<b>777 500</b>

**7. Kurzové straty**

	2019	2018
	EUR	EUR
Kurzové straty	583	11 363
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zázvierka	0	0
<b>Spolu</b>	<b>583</b>	<b>11 363</b>

**8. Finančné náklady**

	2019	2018
	EUR	EUR
Nákladové úroky	9 584 306	9 761 796
Bankové poplatky	24 558	25 520
Iné	1 119	108 788
<b>Spolu</b>	<b>9 609 983</b>	<b>9 896 104</b>

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 audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2019 EUR	2018 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	29 000	29 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	15 767
<b>Spolu</b>	<b>29 000</b>	<b>44 767</b>

**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>	2019 EUR	2018 EUR
<b>Slovenská republika</b>	Nájomné	24 809 523	24 322 893
	Hotelové služby	0	9 382 987
	Iné služby	9 242 737	7 902 225
	Tovar	8 914	8 944
	<b>Spolu</b>	<b>34 061 174</b>	<b>41 617 049</b>

**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 24 476 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 256 263 tisíc 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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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 očakáva 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 očakáva výpadky aj vo výnosoch týkajúcich sa parkovania. V prípade výnosov z prenájmu kancelárskych priestorov nepredpokladá výrazný výpadok. Odhadovaný výpadok výnosov pri aktuálne nezmenenej situácii je približne 1.5 mil. EUR mesačne. Celkový pokles výnosov je v súčasnosti ťažké odhadnúť, nakoľko nie je zrejme aký dlhý čas budú súčasné obmedzenia trvať.

Výpadok vo výnosoch bude kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov v čase zatvorenia prevádzok o 40-50 % a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií do ďalších rokov.

V prípade, že bude pandémia trvať iba dva mesiace, tak daný vývoj môže mať iba menší negatívny efekt. Zároveň je ale vysoký predpoklad, že z dôvodu pandémie, aj po opätovnom otvorení obchodných prevádzok, budú aj naďalej pretrvávajúť určité opatrenia, v dôsledku ktorých bude musieť Spoločnosť počítat s dodatočnými neplánovanými nákladmi ako napríklad dezinfekčné zariadenia na techniku a priestory a tiež dekontaminačné prostriedky na vírusy.

V prípade horšieho vývoja pandémie, Spoločnosť prejde na mohutný „šetriaci režim“ na strane nákladov a odsunie všetky naplánované investície do ďalších rokov. Spoločnosť nie je v súčasnosti zaviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť.

K 31. decembru 2019 je vykázaná krátkodobá časť syndikovaného bankového úveru vo výške 8 mil. EUR a Spoločnosť za rok 2019 zaplatila bankové úroky a úroky z dlhopisov vo výške približne 9.5 mil. EUR. Spoločnosť v súčasnosti aktívne jedná so svojimi financujúcimi bankami o možnosti posunu splátok úverov, úrokov a o ďalšej úprave finančných záväzkov. Spoločnosť v týchto dňoch tiež pozorne sleduje návrhy opatrení Vlády SR a jej jednotlivých ministrov, ktoré plánujú prijať s cieľom odbremenit', resp. čiastočne finančne odškodniť nájomcov aj prenajímateľov obchodných a obdobných prevádzok, ktorých prevádzkovanie bolo v súvislosti s pandemiou COVID-19 v SR zakázané, prípadne zásadne obmedzené.

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 ohniska nákazy a očakávaného dopadu na Spoločnosť a hospodárske prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už boli prijaté slovenskou vládou.

K 31. decembru 2019 činil prevádzkový kapitál Spoločnosti 14.6 mil. EUR. Z dôvodu množstva dostupných finančných prostriedkov je Spoločnosť schopná pri nezmenených podmienkach počas druhého kvartálu 2020 a pri postupnom uvoľňovaní obmedzení v súvislosti s prevádzkovaním predajní a obchodných centier počas druhého polroka 2020, plniť svoje záväzky z úverov, z vydaných dlhopisov a ostatných záväzkov minimálne počas obdobia nasledujúcich 12 mesiacov.

Podľa názoru vedenia Spoločnosti uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že rozsah možných výsledkov, ktoré sa zvažujú pri prijímaní tohto vyhlásenia, nespôsobuje významné neistoty súvisiace s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v činnosti.

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:

	2019	2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	1 000 000	22 000 000
Výnosové úroky	3 078 601	1 882 134

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

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Poskytnuté pôžičky	<u>86 777 158</u>	<u>82 698 557</u>
<b>Majetok spolu</b>	<b><u>86 777 158</u></b>	<b><u>82 698 557</u></b>

**Transakcie so sesterskými účtovnými jednotkami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou:

	2019	2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Nájomné	<u>-</u>	<u>46 636</u>
<b>Výnosy spolu</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>46 636</u></b>

	2019	2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Prefakturované osobné náklady	<u>-</u>	<u>1 969 450</u>
<b>Nákupy spolu</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1 969 450</u></b>

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Záväzky z obchodného styku	<u>-</u>	<u>28 336</u>
<b>Záväzky spolu</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>28 336</u></b>

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

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2019	2018
	EUR	EUR
Nájomné	137 692	115 922
Iné služby	32 561	42 969
<b>Výnosy spolu</b>	<b>170 253</b>	<b>158 891</b>

	2019	2018
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	1 876 000	1 541 551
Iné služby - náklad	17 576	13 676
<b>Nákupy spolu</b>	<b>1 893 576</b>	<b>1 555 227</b>

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Pohl'adávkky z obchodného styku	439	0
<b>Majetok spolu</b>	<b>439</b>	<b>0</b>

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	44	-
<b>Záväzky spolu</b>	<b>44</b>	<b>-</b>

**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 2018: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>130 707 756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130 707 756</b>
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
<b>Emisné ážio</b>	<b>818 895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>818 895</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>21 612 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 242 095</b>	<b>22 855 073</b>
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
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>-1 671 259</b>	<b>444 447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 226 811</b>
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
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-126 131 040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 178 859</b>	<b>-114 952 181</b>
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
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>12 420 955</b>	<b>5 488 290</b>	<b>0</b>	<b>-12 420 955</b>	<b>5 488 290</b>
<b>Spolu</b>	<b>57 758 285</b>	<b>5 932 738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 691 023</b>

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 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>130 707 756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130 707 756</b>
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>818 895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>818 895</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>20 887 844</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>725 134</b>	<b>21 612 978</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 887 844	0	0	725 134	21 612 978
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z prece nenia</b>	<b>-1 083 157</b>	<b>0</b>	<b>-588 102</b>	<b>0</b>	<b>-1 671 259</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 083 157	0	-588 102	0	-1 671 259
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-132 657 245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 526 205</b>	<b>-126 131 040</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-135 483 331	0	0	6 526 205	-128 957 126
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>7 251 339</b>	<b>12 420 955</b>	<b>0</b>	<b>-7 251 339</b>	<b>12 420 955</b>
<b>Spolu</b>	<b>45 925 432</b>	<b>12 420 955</b>	<b>-588 102</b>	<b>0</b>	<b>57 758 285</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**O. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2019**

	2019 EUR	2018 EUR
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	20 395 680	22 546 749
Zaplatené úroky	-9 584 306	-9 790 848
Príjate úroky	0	17 969
Zaplatená daň z príjmov	0	-25 039
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	10 811 374	12 748 830
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>10 811 374</b>	<b>12 748 830</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-1 225 541	-3 197 000
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	6 653	24 520 000
Poskytnuté pôžičky	0	0
Príjate dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-1 218 888</b>	<b>21 323 000</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
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	-1 000 000	-22 000 000
Príjmy spojené s úvermi	0	0
Výdavky spojené s úvermi	-8 000 000	-8 000 000
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-9 000 000</b>	<b>-30 000 000</b>
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	592 486	4 071 830
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	24 118 919	20 047 090
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>24 711 406</b>	<b>24 118 920</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**Peňažné toky z prevádzky**

	2019 EUR	2018 EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>11 975 785</b>	<b>20 300 282</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	7 962 688	8 613 248
Opravná položka k pohľadávkam	137 887	-184 429
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	-4 403 000
Odpis pohľadávok a záväzkov	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	-278 150	-652 302
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-902	-632 796
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	636 986	695 977
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	20 434 294	23 736 982
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	372 410	-483 367
Úbytok zásob	54 662	10 939
(Úbytok) prírastok záväzkov	-465 687	-717 805
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b>20 395 680</b>	<b>22 546 749</b>

**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.