

EUROVEA, a. s.

**Dodatok správy nezávislého audítora
týkajúci sa výročnej správy
za rok 2016**

Obsah

Dodatok správy nezávislého audítora týkajúci sa výročnej správy

Prílohy:

Výročná správa spoločnosti zostavená za rok 2016



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

Telephone +421 (0)2 69 98 41 11
Fax +421 (0)2 69 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

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

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

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“) k 31. decembru 2016, ktorá je uvedená v priloženej výročnej správy. K účtovnej závierke sme 31. marca 2017 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, 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 2016 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 auditorských 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

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

Ocenenie a zníženie hodnoty dlhodobého hmotného majetku

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra, kancelárskych priestorov a hotela Sheraton, pričom k 31. decembru 2016 bola jeho zostatková cena vo výške 319,7 milióna EUR, čo predstavuje 80,2% z celkového majetku Spoločnosti.

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

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

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

V dôsledku toho Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5,3 milióna EUR za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2016 je teda vo výške 21,8 milióna EUR.

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

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

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

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa

nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie 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 spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.



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

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

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

31. marca 2017
Bratislava, Slovenská republika

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

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. 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 2016 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.

27. apríla 2017

Bratislava, Slovenská republika



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

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

EUROVEA



VÝROČNÁ SPRÁVA

EUROVEA, a. s.

2016



Obsah:

1. PROFIL EUROVEA, A. S.	3
2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA	4
3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA	5
4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA	7
5. RIZIKOVÉ FAKTORY	10
6. SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK	11
7. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI	12
8. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	18
9. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	18

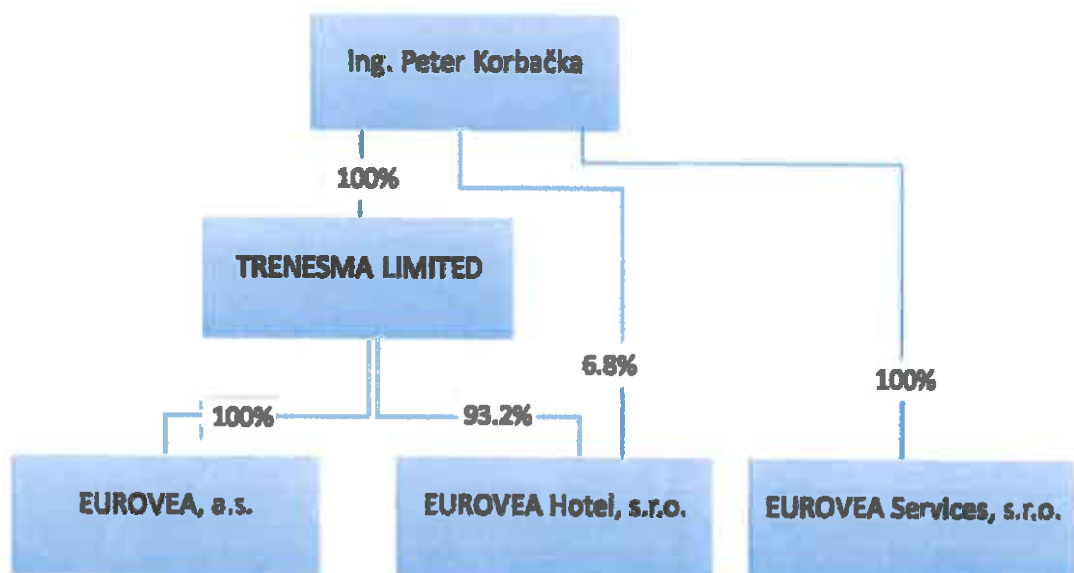
1. Profil EUROVEA, a. s.

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

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

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

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



Portfólio

Obchodné Centrum

Obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea s celkovou nájomnou plochou 58.000 m², s aktuálnou obsadenosťou 96% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,8 roku. K 31. decembru 2016 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 19,2 milióna EUR.

Kancelárie

Kancelárske budovy Central 1, Central 2 a Central 3 s celkovou nájomnou plochou 24 500 m² s aktuálnou obsadenosťou 87,3% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4 roky.

K 31. decembru 2016 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov kancelárskych priestorov vo výške 3,8 milióna EUR.

Hotel Sheraton

5-hviezdičkový hotel Sheraton s 209 izbami s priemernou obsadenosťou 53,2%, RevPAR¹ 98 a ADR² 116 za rok 2016.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

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

Makroekonomické faktory³

Medzi kľúčové ukazovatele patrí predovšetkým HDP a jednotlivé zložky, ktoré sa podieľajú na jeho tvorbe. Reálne HDP stúplo v roku 2016 o 3,3% a podľa prognóz porastie v roku 2017 o 3% a v roku 2018 o ďalších 3,6%. Pre porovnanie, v Eurozóne stúplo HDP v roku 2016 cca o 1,6-1,8 %. Celková investičná aktivita v roku 2016 v porovnaní s rokom 2015 výrazne poklesla. Najsilnejším motorom rastu v oboch rokoch má ostať rastúca súkromná spotreba, podporená stabilným nárastom zamestnanosti a značným rastom miezd.

Čo sa týka nezamestnanosti, tak na trhu práce je stále veľmi pozitívne dynamické prostredie. Priaznivý trend v poklese nezamestnanosti pretrváva už od februára 2016 a ku koncu roka predstavuje úroveň 9,7%, čo v porovnaní s minulými rokmi značí výrazný pokles (2015 bola miera nezamestnanosti 11,5% a v roku 2014 dokonca 12,2%). Trend miery nezamestnanosti by mal byť klesajúci, pričom na konci roka 2019 by mala dosiahnuť 6,9%, čo je historicky najnižšia úroveň.

V roku 2016 vzrástla súkromná spotreba o 2,7% (2015 2,4%), k čomu prispel pokračujúci nárast zamestnanosti, značný rast reálnych miezd jednoduchý prístup k úverom a zvýšená dôvera spotrebiteľov. Súkromná spotreba sa má podľa očakávaní v nadchádzajúcich rokoch stať motorom rastu, odzrkadľujúci pokračujúci nárast zamestnanosti a reálnych miezd. V roku 2017 sa predpokladá rast súkromnej spotreby okolo 3% a v roku 2018 mierne spomalenie rastu.

Miera inflácie je za rok 2016 na úrovni -0,5%, avšak očakáva sa jej rast na úroveň 1% v roku 2017.

Objem investičnej aktivity do nehnuteľností v roku 2016 je odhadovaný na 846 mil. EUR, čo je najvyššia hodnota v histórii Slovenského trhu. V roku 2017 sa očakáva naďalej príliv investícií do nehnuteľností. V dôsledku investičnej klímy poklesli výnosy z priemyselných výrobkov, maloobchode a maloobchodných skladovacích plochách. Prvotriedne výnosy tvorila maloobchodné plochy, ktoré sú na úrovni 6%, kancelárske priestory vo výške 6,5% a priemyselné budovy vo výške 7.75%.

Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi⁴

Na trhu kancelárskych priestorov zaznamenávame zvyšujúci sa záujem investorov a budovanie nových plôch. Na konci roka 2016 činil súhrn kancelárskych priestorov triedy A a B v Bratislave 1,618 mil. m², z čoho je 59% reprezentovaných triedou A, a 41% triedou B. Súčasne je viac ako 228 000 m²

¹ RevPar – Revenue per available room/Výnosy na izbu

² ADR – Average daily room/Priemerné nájomné na izbu

³ Zdroj: Správa EK o Slovensku zo dňa 27.2.2017

⁴ Zdroj: JLL, Bratislava City Report Q4 2016

nových kancelárskych priestorov vo výstavbe a väčšina z nich sa nachádza priamo v Bratislave I. Ku koncu roka 2017 sa očakáva dostavba takmer 90 tis. m² nových kancelárskych priestorov. Celková miera voľných priestorov v Bratislave sa oproti minulému roku znížila z 6,78% na 6,61%. Predstavuje tak historicky najnižšiu úroveň od roku 2008. Najnižšia miera voľných priestorov bola opäť zaznamenaná v centre mesta a to na úrovni 3,14%, nasledovaná širším centrom mesta na úrovni 8,78% a nakoniec okrajovými časťami mesta na úrovni 11,72%. Nájomné za kancelárske priestory v centre mesta sú na úrovni 13-15 EUR/m²/mesiac, v širšom centre 12,5-13,5 EUR/m²/mesiac a v okrajových častiach vo výške 8-10 EUR/m²/mesiac.

Maloobchodné priestory zahŕňajú celkovo približne 1,6 mil. m². Viac ako 76% slovenských moderných maloobchodných priestorov tvoria nákupné centra, zvyšok tvoria maloobchodné parky (17,1%), obchodné domy a ďalšie typy maloobchodných predajní. Najviac nasýtený región týmito priestormi je v Bratislave, ktorá sa nachádza v prepočte na obyvateľa vysoko nad európskym priemerom. Nákupné centrá tu predstavujú 229 m² na 1000 obyvateľov⁵. Súčasne sa plánuje výstavba dvoch hlavných projektov maloobchodných priestorov – Stanica Nivy cca 70 tis. m² a rozšírenie centra EUROVEA cca 25 tis. m². Nájomné (EUR/m²/mesiac) v nákupných centrách dosahuje výšku 50-85 EUR, v maloobchodných parkoch 8-15 EUR a v predajniach na hlavných uliciach 20-45 EUR.

3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

V priebehu roka 2016 sa udialo viacero významných udalostí.

Refinancovanie úveru od Syndikátu KBC úverom od konzorcia Tatrabanka, VÚB banka a Komerční banka

Spoločnosť uzavrela s konzorciom bánk pod vedením Tatrabanka, a.s. zmluvu o poskytnutí úveru 250 000 000 EUR a úver celý načerpała 7.7.2016. Z tohto nového úveru zároveň po dohode so Syndikátom bánk vedeným KBC Brusel splatila pôvodný úver vo výške 200 235 255 EUR.

Emisia dlhopisov

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná do konca roku 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR.

Zníženie základného imania a pôžička materskej spoločnosti

K zníženiu základného imania spoločnosti došlo na základe rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia z 26.07.2016, keď jediný akcionár rozhodol o znížení základného imania o 93 529 044 EUR na 130 707 756 EUR, dôvodom bolo zníženie angažovanosti akcionárov v kapitálovej štruktúre spoločnosti. Rozdiel zo zníženia základného imania bol vyplatený akcionárom z cudzích zdrojov prevažne z výnosov z predaja dlhopisov. Zníženie základného imania sa vykonalo k 12.11.2016.

Spoločnosť v roku 2016 poskytla materskej spoločnosti 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 zo zníženia základného imania voči materskej spoločnosti. K 31. decembru 2016 je zostatok istiny poskytnutých

⁵ Zdroj: JLL, Bratislava City Report Q4 2016

pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 55 240 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti spoločnosť sleduje každý zo segmentov samostatne, vo všetkých segmentoch Obchodné centrum, Kancelárie i Hotel spoločnosť vykázala v roku 2016 rast. Spoločnosť v roku 2016 dopredala posledný byt v bytovom dome EUROVEA.

Obchodné centrum

Výkonnosť obchodného centra sa zvýšila takmer vo všetkých ukazovateľoch. Výnosy z nájmu dosiahli 19,2 mil. EUR čo je nárast oproti minulému roku o 5,4%. Návštevnosť (Footfall) dosiahla 12 mil. návštevníkov čo je 4,5% nárast oproti minulému roku. Obsadenosť zostala nezmenená na úrovni 96%.

Kancelárske budovy

Výnosy z nájmu dosiahli 3,8 mil. EUR čo je nárast oproti minulému roku o 7,8%. Obsadenosť narástla na 87,3% oproti minulému roku kedy bola 76%.

Hotel Sheraton

Hotel Sheraton dosiahol EBITDA 1 306 tis. EUR čo je navýšenie o 34% oproti roku 2015 kedy bol EBITDA 972 tis. EUR. Tieto výsledky boli dosiahnuté predovšetkým zvýšením ADR a Rev Par.

Investičné projekty

Spoločnosť v roku 2016 realizovala viaceré investičné projekty ktoré mali za úlohu zlepšiť komfort návštevníkov obchodného centra. Ukončená bola výstavba 3 nových eskalátorov pre zlepšenie toku návštevníkov po centre. Kompletne boli zrekonštruované nové toalety na podlaží GF a zahájená rekonštrukcia toaliet na LGF podlaží. Ďalšie pokračovanie investícií je naplánované i na roky 2017 a 2018 s cieľom udržať vysoký štandard centra a komfort návštevníkov.

V kancelárskych budovách pokračoval prenájom voľných priestorov a s tým spojené investície do ich zariadení (fit-out).

Výhľad a priority pre rok 2017

V roku 2017 sa bude manažment usilovať o udržanie pozície na trhu a prestíže tak obchodného centra ako aj kancelárskych budov na konkurenčnom trhu. Manažment sa bude aj naďalej snažiť o udržanie a rozvoj kvalitného portfólia nájomcov tak, aby bol zaistený bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu.

Manažment spoločnosti momentálne rokuje o predaji hotela Sheraton. Predstavenstvo predpokladá, že hotel zmení majiteľa v priebehu roka 2017.

4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

Spoločnosť v roku 2016 zaradila do používania verejné investície (obstarávaný dlhodobý majetok), ktoré majú byť predmetom predaja mestu Bratislava. Časť týchto investícií bola zaradená do pozemkov a časť do stavieb.

Manažment spoločnosti na základe nezávislého ocenenia centra Euroveea odhadol návratnú hodnotu portfólia majetku a v dôsledku toho spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5,3mil EUR za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu.

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

Skrátená Súvaha	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
tis. EUR	Auditované	Auditované	Auditované
Spolu majetok	398 599	338 387	344 414
Pozemky	25 564	12 787	12 794
Stavby	292 928	282 555	290 534
Obstarávaný dlhodobý majetok	682	24 260	23 796
Dlhodobý finančný majetok	56 966		
Obežný majetok	18 869	14 290	11 873
Vlastné imanie	38 153	121 262	104 708
Základné imanie	130 708	224 237	224 237
Závazky	358 065	214 181	236 154
Vydané dlhopisy	100 000		
Dlhodobé bankové úvery	240 000	179 375	205 871
Krátkodobé záväzky	3 522	4 580	6 086
Bežné bankové úvery	8 000	26 496	20 471

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	41 916	40 164	36 152
Náklady na hospodársku činnosť	24 391	27 322	28 735
Odpisy a opravné položky k majetku	3 785	9 282	8 486
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	17 525	12 842	7 417
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-5 497	-8 706	-29 209
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	12 024	4 133	-21 789

Prehľad vybraných výnosov z hospodárskej činnosti

tis. EUR	2016	2015
Výrobky		
Predaj bytov	1 480	2 256
Tovar		
Tovar	6	15
Služby		
Nájomné	23 169	21 912
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 650	7 490
Hotelové služby	7 702	7 159
Iné	2 112	1 878
Celkom služby	40 633	38 440
Celkom	42 120	40 710

Prehľad nákladov na nakúpené služby

tis. EUR	2016	2015
Prefakturované osobné náklady	2 335	2 460
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	1 933	
Manažment fees	1 819	1 595
Právne, ekonomické a Iné poradenstvo	305	313
Služby pre nájomcov		
Public relations, marketing	1 075	915
Upratovanie	427	441
Strážna služba	816	826
Opravy a údržba	2 088	1 734
Príspevky nájomníkom	617	784
Audít a poradenstvo	55	42
Služby hotel Sheraton	2 131	1 758
Iné	1 401	980
 Celkom	15 002	11 851

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

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

5. Rizikové faktory

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

Závislosť na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach

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

Riziko konkurencie, zníženia trhového nájomného a cenové riziko

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

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

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

Kreditné riziko

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

Riziko likvidity

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

likvidity, ktoré 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 223 200 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru. K 31. decembru 2016 je reálna hodnota swapu vypočítaná na základe verejného trhu IRS.

6. Systém vnútornej kontroly a manažment rizík

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

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

Základné usporiadanie systému vnútornej kontroly:

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

Predstavenstvo priamo riadi spoločnosť a zadáva úlohy vedúcim jednotlivých oddelení. Jednotlivé oddelenia nemôžu prijímať žiadne záväzky ani vykonať rozhodnutia bez schválenia predstavenstva, ktoré používa ako nástroj finančného riadenia spoločnosti nákladové rozpočty. Prakticky sa tak predstavenstvo nezaobrá mikro riadením, ale deleguje právomoci na vedúcich jednotlivých oddelení, ktorí môžu priamo rozhodovať v rámci svojho schváleného rozpočtu, s výnimkou veľmi veľkých projektov alebo neobvyklých operácií. Rozpočty a ich čerpanie je monitorované a vyhodnocované na mesačnej báze finančným a kontrolingovým oddelením spoločnosti, ktoré reportuje priamo predstavenstvu. O efektívite využívaní 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 činnosť výboru pre audit.

Audítorm spoločnosti je v roku 2016 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

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

7. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti

Kódex správy a riadenia

Činnosti výboru pre audit vykonáva v Spoločnosti od roku 2016 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 2016 neriadila Kódexom správy a riadenia spoločností a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do značnej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností ku dňu 31.12.2016 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, Cypruská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Príemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 328741, ktorá vlastní 100% akcií Emitenta.

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.

K zníženiu základného imania spoločnosti došlo na základe rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia z 26.07.2016, keď jediný akcionár rozhodol o znížení základného imania o 93 529 044 EUR na 130 707 756 EUR, dôvodom bolo zníženie angažovanosti akcionárov v kapitálovej štruktúre spoločnosti. Rozdiel zo zníženia základného imania bol vyplatený akcionárom z cudzích zdrojov predovšetkým z výnosov z predaja dlhopisov.

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.

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 zníženia alebo inej zmeny základného imania Spoločnosti alebo o vytvorení, pridelení alebo vydaní akýchkoľvek akcií alebo akýchkoľvek iných cenných papierov alebo o udelení akýchkoľvek opcií alebo práv na upísanie alebo na premenu akéhokoľvek nástroja na tieto akcie, podieľy 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. likvidácií, dobrovoľnom zrušení, výmaze, zlúčení, splynutí, včlenení do iného subjektu, rozdelení Spoločnosti alebo o zmene jej právnej formy;
- h. schvaľovanie zmluvy o predaji podniku Spoločnosti alebo zmluvy o predaji časti podniku Spoločnosti;
- i. schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky;
- j. rozdelení zisku alebo úhrade strát a určenia 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. uzatvorenia alebo zmeny akejkoľvek zmluvy o výkone funkcie medzi Spoločnosťou a členom predstavenstva resp. členom dozornej rady;
- m. pravidiel odmeňovania členov predstavenstva Spoločnosti a členov dozornej rady;

- n. všetkých iných záležitostiach, ktoré platný právny predpis alebo tieto stanovby zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia;
- o. voľby a odvolaní členov predstavenstva, a o vymenovaní predsedu predstavenstva.

V roku 2016 bolo prijatých päť rozhodnutí jediného akcionára v pôsobnosti valného zhromaždenia.

Dňa 9.5.2016 bola rozhodnutím jediného akcionára v pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti schválená riadna individuálna účtovná závierka za rok 2015 a prijaté rozhodnutie o rozdelení a zaučtovaní zisku spoločnosti za rok 2015 vo výške 4 133 253,68 EUR, a to tak, že 5% zisku vo výške 206 663 EUR sa použije na doplnenie zákonného rezervného fondu a časť zisku vo výške 3 926 590,68 EUR sa použije na úhradu strát z predchádzajúcich období.

Dňa 17.6.2016 bolo rozhodnutím jediného akcionára v pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti schválené uzatvorenie zmluvy s konzorciom bánk pod vedením Tatrabanka, a.s. o poskytnutí úveru 250 000 000 EUR spoločnosti a s tým súvisiacej zabezpečovacej dokumentácie. Ďalej bola schválená zmluva o poskytnutí úveru jedinému akcionárovi až do výšky 150 000 000 EUR.

Dňa 6.7.2016 bola rozhodnutím jediného akcionára v pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti schválená emisia podriadených dlhopisov v celkovej menovitej hodnote 100 000 000 EUR, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 1 000 EUR, splatné jednorazovo v roku 2022 s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,5% p.a., ktoré budú obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Dňa 26.7.2016 bolo na mimoriadnom valnom zhromaždení schválené zníženie základného imania o 93 529 044 EUR na 130 707 756 EUR, vzatím z obehu 100 kusov kmeňových listinných akcií na meno v menovitej hodnote 895 560 EUR a 12 kusov kmeňových listinných akcií na meno v menovitej hodnote 331 087 EUR. Zdroje získané znížením boli vyplatené akcionárovi.

Dňa 15.11.2016 bolo rozhodnutím jediného akcionára v pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti schválené, aby Výbor pre audit vykonávala dozorná rada spoločnosti.

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 2016:

Ing. Peter Korbačka - predseda predstavenstva
Radoslav Mokrý - člen predstavenstva
Mgr. Jana Tomová od 11.2.2016 - člen predstavenstva
Balázs Magyar do 11.2.2016 - 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 činnosť výboru pre audit v zmysle zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a doplnení zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Výbor pre audit je súčasťou vnútornej kontroly v spoločnosti a sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon štatutárneho auditu pre účtovnú závierku. Zároveň preveruje a sleduje nezávislosť štatutárneho audítora alebo audítorskej spoločnosti, predovšetkým preveruje vhodnosť poskytovania neaudítorských služieb a služieb poskytovaných štatutárnym audítorom alebo audítorskou spoločnosťou. Ďalej sleduje efektívnosť vnútornej kontroly, Interného auditu a systémov riadenia rizík v Spoločnosti, ak ovplyvňujú zostavovanie účtovnej závierky.

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

Prehľad o členoch dozornej rady spoločnosti v roku 2016:

Ing. Stanislav Korbačka

Ing. Roman Korbačka od 13.7.2016

Mgr. Eva Pribičková od 13.7.2016

Ing. Tatiana Korbačková do 13.7.2016

Doc. Ing. Milan Malý , CSc. do 13.7.2016

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2016 zisk vo výške 12 024 140 EUR. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku je prídel do zákonného rezervného fondu vo výške 1 202 414 EUR a úhrada straty minulých období vo výške 10 821 726 EUR.

Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly

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

Dohody medzi majiteľmi cenných papierov

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

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť 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.

Vyhlasenie predstavenstva spoločnosti

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2016 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku spoločnosti.

Dátum: 7.4.2017


Radoslav Mokry
člen predstavenstva


Mgr. Jana Tomová
člen predstavenstva

8. Správa nezávislého audítora

9. Účtovná zvierka

EUROVEA, a. s.

**Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej zvierky
k 31. decembru 2016**

Obsah

Správa nezávislého audítora

Prílohy:

Účtovná závierka Spoločnosti zostavená k 31. decembru 2016 v členení:

- **Súvaha k 31. decembru 2016**
- **Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2016**
- **Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016**



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

Telephone +421 (0)2 69 98 41 11
Fax +421 (0)2 69 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej zvierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej zvierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, 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 zvierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 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 zvierky. 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 zvierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

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

Ocenenie a zníženie hodnoty dlhodobého hmotného majetku

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra, kancelárskych priestorov a hotela Sheraton, pričom k 31. decembru 2016 bola jeho zostatková cena vo výške 319,7 milióna EUR, čo predstavuje 80,2% z celkového majetku Spoločnosti.

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

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

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

V dôsledku toho Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5,3 milióna EUR za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2016 je teda vo výške 21,8 milióna EUR.

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

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

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie 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 spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

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

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

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

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 16. novembra 2016 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 16. novembra 2016. Od roku, v ktorom sa Spoločnosť stala subjektom verejného záujmu, celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opakovaných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 1 rok.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre dozornú radu

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

Neauditorské služby

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia vyhlasujeme, že neboli poskytované zakázané neauditorské 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.

31. marca 2017

Bratislava, Slovenská republika

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



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

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavená
k 31. 12. 2016

Daňové identifikačné číslo

2020286037

Účtovná závierka

- riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá
 - veľká

Za obdobie

mesiac rok
od 01 2016
do 12 2016

IČO

35825600

SK NACE

68. 20. 0

(vymačať sa)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac rok
od 01 2015
do 12 2015

Priložené súčasťou účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

EUROVEA, a. s.

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

Príbinova 10

PSČ

81109

Obec

Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I
oddiel Sa, vložka 2862/B

Telefónne číslo

02/54640932

Faxové číslo

E-mailová adresa

pvana@eurovea.com

Zostavená dňa:

17. marca 2017

Schválená dňa:

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



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
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	468 271 249	69 672 457	398 598 792	338 387 442
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	445 088 750	68 149 210	376 939 540	320 335 319
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	429 176	184 490	244 686	264 232
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
	2. Softvér (013)-/073, 091A/	05	174 200	155 616	18 584	31 746
	3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	254 976	28 874	226 102	213 510
	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	18 976
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	387 693 640	67 964 720	319 728 920	320 071 087
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	25 564 302	0	25 564 302	12 786 820
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13	354 622 677	61 694 782	292 927 895	282 555 224
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	6 546 000	6 269 938	276 062	160 752
	4. Pestovateľské celky hrnáčich porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
	5. Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
	6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	264 793	0	264 793	264 793
	7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	681 868	0	681 868	24 260 299
	8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	14 000	0	14 000	43 200
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 23 až r. 32)	21	56 965 934	0	56 965 934	0
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	56 965 934	0	56 965 934	0
	5. Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	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	Neto	Neto
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obslúžovaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	20 392 691	1 523 247	18 869 444	14 290 273
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	88 583	0	88 583	1 852 396
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	88 583	0	88 583	117 397
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	1 735 000
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.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	0	0	0	0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podlelovej 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 podlelovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom o združení (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	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
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8	Odočlenená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	63	2 972 487	1 523 247	1 449 240	1 409 625
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 67)	64	2 896 034	1 523 247	1 372 787	1 333 852
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	0	37 842
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podlelovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 896 034	1 523 247	1 372 787	1 296 010
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 podlelovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a zrušeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	76 453	0	76 453	75 773
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0	0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	17 331 621	0	17 331 621	11 028 251
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	142 997	0	142 997	290 258
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	17 188 624	0	17 188 624	10 737 994

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
C.	Časové rozlíšenie súčtov (r. 75 až r. 78)	74	2 789 808	0	2 789 808	3 761 850
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 904 734	0	1 904 734	2 573 709
	2. Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	885 074	0	885 074	1 188 141
	3. Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
	4. Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha ÚČ POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účetné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	398 598 792	338 387 442
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	38 153 312	121 262 154
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	130 707 756	224 236 800
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	130 707 756	224 236 800
	2. Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84	0	0
A.II.	Emisné dáto (412)	85	818 895	818 895
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	20 000 000	20 000 000
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	20 286 637	20 079 974
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	20 286 637	20 079 974
	2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 424)	91	0	0
	2. Ostatné fondy (427, 428)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	-1 603 938	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	-1 603 938	0
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zúčtení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	-144 080 178	-148 006 769
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 826 086	2 826 086
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	-146 906 264	-150 832 855
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účetné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	12 024 140	4 133 254
B.	Záväzky r. 102 + r. 116 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	358 064 671	214 181 328
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	104 365 656	3 289 325
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.c.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účetným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0

DiČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha ÚČ POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účetné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 5
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 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	3 604 355	3 289 325
6.	Dlhodobé prijaté predávky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	100 000 000	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	761 301	0
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117	0	0
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	240 000 000	179 375 000
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 522 220	4 579 517
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	2 400 216	4 307 494
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	52 956	222 513
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 347 260	4 084 981
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účetné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 5
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasťi okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a zariadeniu (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	168 613	109 095
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	844 981	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	108 410	162 928
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	751 795	441 897
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	751 795	441 897
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	8 000 000	26 495 589
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	1 425 000	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 380 809	2 943 960
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	12 744	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	383 044	1 085 297
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 985 021	1 858 663

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01

Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	Čistý obrat (Časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	42 119 605	40 710 064
00	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	41 915 935	40 163 886
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	6 227	14 718
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	1 480 181	2 255 822
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	40 633 197	38 439 525
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	-870 795	-1 877 360
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	31 810	9 377
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	635 315	1 321 806
00	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	24 390 995	27 321 883
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	3 997	10 498
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 278 267	5 597 519
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	15 002 039	11 850 520
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	195 552	196 757
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 785 310	9 281 797
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 785 310	9 281 797
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	-5 000 000	0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	29 494	10 677
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	-31 457	332 389

DIČ: 2020284037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	127 793	41 727
000	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	17 524 940	12 842 004
0	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 08 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	20 964 507	21 374 168
00	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 732 809	12 308
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 podielevej účasťi 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		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielevej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 727 877	1 110
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 725 898	0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 979	1 110
XII.	Kurzové zisky (663)	42	4 860	11 198
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	72	0
00	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	7 230 353	8 717 967
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	6 094 071	8 567 380
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	6 094 071	8 567 380
O.	Kurzové straty (563)	52	9 200	24 313
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	1 127 082	126 273
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 48)	55	-5 497 544	-8 705 659
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	12 027 396	4 136 345
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 256	3 091
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 256	3 091
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	12 024 140	4 133 254

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.
Príbinova 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,
- poradenskú a konzultačnú 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 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 9. mája 2016.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 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 2016 do 31. decembra 2016.

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 2016 nemala zamestnancov (v roku 2015 tiež nemala zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo
Ing. Peter Korbačka – predseda
Radoslav Mokry – člen
Balázs Magyar – člen (do 11. februára 2016)
Mgr. Jana Tomová – člen (od 11. februára 2016)

Dozorná rada
Ing. Stanislav Korbačka
Ing. Tatiana Korbačková (do 13. júla 2016)
Doc. Ing. Milan Malý, CSc. (do 13. júla 2016)
Ing. Roman Korbačka (od 13. júla 2016)
Mgr. Eva Pribičková (od 13. júla 2016)

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2016 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

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

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej 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 zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

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

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

	dobu používania v rokoch	odpisovania	sadzba v %
Softvér	3	lineárna	33,3
Oceniteľné práva	40	lineárna	2,5

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

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

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

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

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

4. Dlhodobý finančný majetok

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

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

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

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

5. Zásoby

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

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

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

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Pohľadávky

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

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

7. Finančné účty

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

8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou 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 neuvvažovala, indikácia, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pro 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 podlelových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

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

10. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovej 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 farchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej častí sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Nevyfakturované dodávky majetku

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

12. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

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

13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

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

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

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

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

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

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

15. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

16. Deriváty

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

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

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

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

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

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

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

17. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

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

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

18. Cudzía mena

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

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

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

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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 zvierky 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 2016 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 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra, kancelárskych priestorov a hotela Sheraton, pričom k 31. decembru 2016 bola jeho zostatková cena vo výške 319 729 tisíc EUR, čo predstavuje 80,2% z celkového majetku Spoločnosti.

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

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

V dôsledku toho Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5 266 tisíc EUR (2015: 10 266 tisíc EUR) za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2016 je teda vo výške 21 802 tisíc EUR (2015: 20 930 tisíc EUR).

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

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 307 864 tisíc EUR a proti strate nájomného až do výšky 54 000 tisíc EUR. Budova hotela je poistená pre prípad všetkých škôd na majetku až do výšky 32 000 tisíc EUR a pre prípad straty príjmu až do výšky 19 000 tisíc EUR.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neviduje v roku 2016 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2015: žiadny).

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 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 2016 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 55 240 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

EUROVEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2015

Názov	Prvátna ocenenia (Obstarávacia cena/Vnútorná hodnota)		Prírastky		Úbytky		Prírastky		Úbytky		Prírastky		Úbytky		Prírastky		Úbytky		Zostatková cena	
	1.1.2015	31.12.2015	EUR	EUR	EUR	EUR	1.1.2015	31.12.2015	EUR	EUR	EUR	EUR	1.1.2015	31.12.2015	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2014	31.12.2015
Aktívované súdielky na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sofต์แวร์	135 552	21 799	3 235	0	154 116	0	104 285	21 320	3 235	0	0	123 370	0	0	31 267	31 746	0	0	31 267	31 746
Obdobné práva	236 000	0	0	0	236 000	0	16 586	5 904	0	0	22 490	0	0	0	219 414	213 510	0	0	219 414	213 510
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cestný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	8 866	4 580	0	5 730	18 976	0	0	0	0	0	0	0	0	8 866	18 976	0	0	8 866	18 976	0
Prírastky na dlhodobý nehmotný majetok	5 730	0	0	-5 730	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 730	0	0	0	5 730	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	386 148	26 179	3 235	0	489 892	0	120 871	27 224	3 235	0	144 860	0	0	265 277	264 232	0	0	265 277	264 232	0
Prírastky	12 794 497	0	7 677	0	12 796 820	0	50 373 130	9 051 547	549 343	0	58 875 334	0	0	12 794 497	12 786 820	0	0	12 794 497	12 786 820	0
Sľavy	340 907 532	1 072 369	549 343	0	341 430 558	0	6 870 666	203 026	935 564	0	6 138 128	0	0	290 534 402	282 555 224	0	0	290 534 402	282 555 224	0
Sarazované kumulatívne sval a súhrny kumulatívnych sval	7 049 464	184 980	935 564	0	6 258 880	0	0	0	0	0	0	0	0	1 78 798	160 752	0	0	1 78 798	160 752	0
Pozostatkové celky trvanlivých pomatur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné náklady a základné zväzky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cestný dlhodobý hmotný majetok	264 793	0	0	0	264 793	0	0	0	0	0	0	0	0	264 793	264 793	0	0	264 793	264 793	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	23 796 469	463 830	0	24 260 299	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 796 469	24 260 299	0	0	23 796 469	24 260 299	0
Prírastky na dlhodobý hmotný majetok	0	43 200	0	43 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43 200	43 200	0	0	43 200	43 200	0
Hmotný hmotný majetok spolu	304 812 755	1 764 379	1 492 584	0	305 064 839	0	57 243 796	9 254 573	1 494 987	0	65 613 462	0	0	327 568 959	328 071 008	0	0	327 568 959	328 071 008	0
Prírastkové ocenenie majetku a príjmy v prepustených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastkové ocenenie majetku a príjmy s pokračovaním účtovnej obdobia v prepustených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cestná realizovateľná ocenená majetka a príjmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky v rámci pokračovanej účtovnej obdobia prepustených účtovných jednotiek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cestná príležitosť	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobé ocenenie majetku a cestný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky a cestný dlhodobý finančný majetok na začiatku obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách a dohodou včasnosti účtovaných alebo jasných rok	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0
Prírastky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	385 138 913	1 799 658	1 495 819	0	385 064 642	0	57 364 617	9 281 797	1 498 142	0	65 159 322	0	0	327 834 236	328 335 328	0	0	327 834 236	328 335 328	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Zásoby

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

	Stav k 1.1. 2016 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	709 735	0	0	709 735	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	709 735	0	0	709 735	0

5. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2016 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 852 920	0	298 216	31 457	1 523 247
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	1 852 920	0	298 216	31 457	1 523 247

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 pomimulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	504 139	558 549
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 468 348	2 703 996
Spolu	2 972 487	3 262 545

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-47 486 301	-46 163 777
– odpočítateľné	-47 486 301	-46 163 777
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-19 431 987	-35 586 730
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky		0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	22
Odložená daňová pohľadávka	-14 052 840	-17 985 112
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2016	0
Stav k 31. decembru 2015	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Príspevky nájomníkom	1 434 114	1 867 458
Ostatné	470 620	706 251
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	1 904 734	2 573 709
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	592 305	775 699
Ostatné	292 769	412 442
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	885 074	1 188 141
Spolu	2 789 808	3 761 850

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 2 026 419 EUR (2015: 2 643 157 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 724 251 EUR (2015: 959 882 EUR) a poisťným na obdobie roku 2017 vo výške 28 638 EUR (2015: 137 541 EUR).

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2016 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2015 je 224 236 800 EUR)

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

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2016 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 2015 vo výške 224 236 800 EUR tvorilo:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 895 560 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera,
- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera
- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera.

K 31. decembru 2016 bol základný zisk vo výške 63 958 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2015 bol výška 13 778 EUR)

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Účtovný zisk za rok 2015 vo výške 4 133 254 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	206 663
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	3 926 591
Prevod na nerozdelený zisk	-
Spolu	4 133 254

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2016 vo výške 12 024 140 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 1 202 414 EUR
- úhrada straty minulých období 10 821 726 EUR.

9. Rezervy

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

Krátkodobé rezervy, z toho:	Stav	Tvorba	Zúčtovanie	Zúčtovanie	Stav
	k 1.1.2016		(použitie)	(zrušenie)	k 31. 12. 2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	441 897	699 259	281 855	107 506	751 795
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sberatón rezervy na služby a poplatky	209 679	286 432	209 679	0	286 432
Nájomné za pozemky	75 763	0	0	41 362	34 401
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	68 765	370 040	48 801	19 964	370 040
Zmluvné pokuty	64 315	18 913	0	46 180	37 048
Overenie účtovnej závierky	23 375	23 874	23 375	-	23 874
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	441 897	699 259	281 855	107 506	751 795

10. Záväzky

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

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Záväzky po lehote splatnosti	319 891	900 267
Záväzky v lehote splatnosti	108 992 985	6 968 575
	109 312 876	7 868 842

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

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

Dlhodobé záväzky k 31.12.2016 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 454 714 EUR (2015: 3 255 093 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 2015 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	222 513	222 513	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	4 084 981	4 084 981	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	3 289 325	0	0	3 289 325
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	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	109 095	109 095	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	162 928	162 928	0	0
	7 868 842	4 579 517	0	3 289 325

11. Vydané dlhopisy

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

12. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016	Suma istiny v eurách k 31.12.2016	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2015
Dlhodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver č.1	EUR	3M Euribor + 2,75%	2017	0	0	179 375 000
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	240 000 000	240 000 000	0
				<u>240 000 000</u>	<u>240 000 000</u>	<u>179 375 000</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver č.1	EUR	3M Euribor + 2,75%	2016	0	0	26 495 589
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	3M Euribor + 1,85%	2017	8 000 000	8 000 000	0
				<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>	<u>26 495 589</u>
Spolu				<u>248 000 000</u>	<u>248 000 000</u>	<u>205 870 589</u>

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

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 000 000	26 495 589
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	240 000 000	179 375 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>248 000 000</u>	<u>205 870 589</u>

Pôvodný bankový úver vo výške 205 870 589 EUR bol refinancovaný novým syndikovaným úverom vo výške 250 000 000 EUR.

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru č. 2 bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnutel'ny majetok, pohľadávky a akcie Spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016	Suma istiny v eurách k 31.12.2016	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2015
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Dlhopis EUROVEA, a.s. - úrok	EUR	4,50%	2017	1 425 000	1 425 000	0
Spolu				1 425 000	1 425 000	0

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:

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	1 425 000	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	1 425 000	0

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	12 744	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	12 744	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Práce pre nájomníkov	221 328	418 242
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Iné	161 716	667 055
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	383 044	1 085 297
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Práce pre nájomníkov	235 633	235 633
Dopredu fakturované nájomné a služby	1 720 142	1 497 546
Iné	29 246	125 484
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	1 985 021	1 858 663
Spolu	2 380 809	2 943 960

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 DANIAH Z PRÍJMOV

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

	2016			2015		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	12 027 396			4 136 345		
z toho teoretická daň 22 %		2 646 027	22,00 %		909 996	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	9 638 195	2 120 403	17,63 %	10 750 418	2 365 092	57,18 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-7 384 459	-1 624 581	-13,51 %	-2 588 353	-569 438	-13,77 %
Umorenie daňovej straty	-14 281 132	-3 141 849	-26,12 %	-12 298 410	-2 705 650	-65,41 %
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	13 091	2 880	0,02 %	13 091	2 880	0,07 %
Daň vyberaná zrážkou	1 709	376	0,02 %	959	211	0,01 %
	14 800	3 256	0,05 %	14 050	3 091	0,07 %
Splatná daň		3 256	0,05 %		3 091	0,07 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		3 256	0,05 %		3 091	0,07 %

Poznámky Účt 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:

	2016 EUR	2015 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	66 918 288	81 750 507
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 22 % (v roku 2015: 22 %).

V novembri 2016 Národná rada schválila vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, a ktorým sa mení sadzba dane z príjmov právnických osôb z 22 % na 21 %. Nová sadzba dane sa prvýkrát použije na zdaňovacie obdobie, ktoré začína 1. januára 2017.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKoch ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMi**1. Deriváty**

Spoločnosť má uzatvorené tri úrokové swapy s tromi bankami v celkovej nominálnej hodnote 223 200 000 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 2016 je reálna hodnota swapu vo výške -1 606 282 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 2016:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	1 606 282	
Úrokový swap č.1	0	638 683	0,380%
Úrokový swap č.2	0	251 340	0,377%
Úrokový swap č.3	0	716 259	0,375%
	k 31.12.2016		k 31.12.2015
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia		Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia
		vlastné imanie	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	1 603 938	0	-2 420 484
Úrokový swap	1 603 938	0	-2 420 484

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31.12.2016	31. 12. 2015
a	b	b
Majetok vykázany v súvahe	0	0
Záväzok vykázany v súvahe	248 000 000	0
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	248 000 000	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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:

	2016 EUR	2015 EUR
Výrobky		
Predaj bytov	1 480 181	2 255 822
	<u>1 480 181</u>	<u>2 255 822</u>
Tovar		
Tovar	6 227	14 718
	<u>6 227</u>	<u>14 718</u>
Služby		
Nájomné	23 168 939	21 912 076
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 649 837	7 490 487
Hotelové služby	7 702 421	7 159 443
Iné	2 112 000	1 877 519
	<u>40 633 197</u>	<u>38 439 525</u>
Spolu	<u>42 119 606</u>	<u>40 710 065</u>

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 870 795 EUR (v roku 2015 zníženie 1 877 360 EUR) ako je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR	31. 12. 2014 EUR	2016 EUR	2015 EUR
Nedokončená výroba	0	0	12 360	0	-12 360
Hotové výrobky	0	1 735 000	3 600 000	-1 735 000	-1 865 000
Spolu	<u>0</u>	<u>1 735 000</u>	<u>3 612 360</u>	<u>-1 735 000</u>	<u>-1 877 360</u>
Priestory preklasifikované do dlhodobého hmotného majetku				864 205	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>-870 795</u>	<u>-1 877 360</u>

Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zmena stavu zásob vlastnej výroby zníženie 1 735 000 EUR (v roku 2015 zvýšenie 1 877 360 EUR), nakoľko časť hotových výrobkov vo výške 864 205 EUR bola v roku 2016 preklasifikovaná do dlhodobého hmotného majetku Spoločnosti.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2016 EUR	2015 EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	582 903	383 875
Zmluvné pokuty a penále	16 084	105 662
Iné	36 328	832 269
Spolu	<u>635 315</u>	<u>1 321 806</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Kurzové zisky

	2016	2015
	EUR	EUR
Kurzové zisky	4 860	11 198
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	4 860	11 198

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2016	2015
	EUR	EUR
Výnosové úroky	1 727 877	1 110
Ostatné finančné výnosy	72	0
Spolu	1 727 949	1 110

6. Náklady na poskytnuté služby

	EUR	EUR
Prefakturované osobné náklady	2 334 808	2 460 481
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	1 932 812	-
Management fees	1 819 078	1 595 325
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	305 398	313 426
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	1 074 887	915 244
<i>Úpratovanie</i>	427 093	440 941
<i>Strážna služba</i>	815 985	826 278
<i>Opravy a údržba</i>	2 088 469	1 734 462
<i>Príspevky nájomníkom</i>	616 738	783 740
Audít a poradenstvo	54 900	42 366
Služby hotel Sheraton	2 130 923	1 758 282
Iné	1 400 947	979 975
Spolu	15 002 039	11 850 520

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2016 EUR	2015 EUR
Poistenie	152 970	153 239
Penále a pokuty	-26 882	-116 306
Odpis pohľadávok	-763	0
Iné	2 468	4 794
Spolu	127 793	41 727

8. Kurzové straty

	2016 EUR	2015 EUR
Kurzové straty	9 200	24 313
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
Spolu	9 200	24 313

9. Finančné náklady

	2016 EUR	2015 EUR
Nákladové úroky	6 094 071	8 567 380
Bankové poplatky	1 023 414	28 190
Iné	103 668	98 083
Spolu	7 221 153	8 693 653

10. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2016 EUR	2015 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej zvierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	40 000	40 000
Iné uistovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	14 900	6 400
Spolu	54 900	46 400

Poznámky Účt. PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

11. Čistý obrat

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

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
Slovenská republika	Predaj bytov	1 480 181	2 255 822
	Nájomné	23 168 939	21 912 076
	Hotelové služby	7 702 421	7 159 443
	Iné služby	9 761 836	9 368 006
	Tovar	6 227	14 718
	Spolu	42 119 605	40 710 065

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

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

2. Prenajatý majetok

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 23 169 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 297 927 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2016 nenastali skutočnosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočnosti, ktoré sú predmetom účtovníctva.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	148 769 079	-
Výnosové úroky	1 725 898	0
Zníženie základného imania	93 529 044	0
Vklad do ostatných kapitálových fondov	0	10 000 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Poskutnuté pôžičky	<u>56 965 934</u>	<u>0</u>
Majetok spolu	<u>56 965 934</u>	<u>0</u>

Transakcie so sesterskými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou:

	2016	2015
	EUR	EUR
Nájomné	<u>50 876</u>	<u>86 651</u>
Výnosy spolu	<u>50 876</u>	<u>86 651</u>

	2016	2015
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	<u>105 812</u>	<u>72 540</u>
Prefakturované osobné náklady	<u>2 045 987</u>	<u>2 664 549</u>
Nákupy spolu	<u>2 151 799</u>	<u>2 737 089</u>

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

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	<u>0</u>	<u>37 842</u>
Majetok spolu	<u>0</u>	<u>37 842</u>

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	<u>52 956</u>	<u>22 513</u>
Záväzky spolu	<u>52 956</u>	<u>22 513</u>

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2016	2015
	EUR	EUR
Nájomné	<u>105 236</u>	<u>100 859</u>
Iné služby	<u>34 929</u>	<u>33 431</u>
Výnosy spolu	<u>140 165</u>	<u>33 431</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

	2016	2015
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	1 846 266	1 522 785
Poradenstvo - náklad	12 000	20 000
Nákupy spolu	1 858 266	1 542 785

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

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	126 704	12 278
Záväzky spolu	126 704	12 278

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 2015: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2015: 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 1.1.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	224 236 800	0	93 529 044	0	130 707 756
Základné imanie	224 236 800	0	93 529 044	0	130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné šžio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	20 079 974	0	0	206 663	20 286 637
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 079 974	0	0	206 663	20 286 637
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	-1 603 938	0	0	-1 603 938
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-1 603 938	0	0	-1 603 938
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-148 006 769	0	0	3 926 591	-144 080 178
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-150 832 855	0	0	3 926 591	-146 906 264
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 133 254	12 024 140	0	-4 133 254	12 024 140
Spolu	121 262 154	10 420 202	93 529 044	0	38 153 312

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

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 1.1.2015 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2015 EUR
Základné imanie	224 236 800	0	0	0	224 236 800
Základné imanie	243 323 350	0	0	-19 086 550	224 236 800
Zmena základného imania	-19 086 550	0	0	19 086 550	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné sňho	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	10 000 000	10 000 000	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	20 079 974	0	0	0	20 079 974
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 079 974	0	0	0	20 079 974
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-2 420 484	0	-2 420 484	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-2 420 484	0	-2 420 484	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-126 217 729	0	0	-21 789 040	-148 006 769
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-129 043 814	0	0	-21 789 040	-150 832 855
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-21 789 040	4 133 254	0	21 789 040	4 133 254
Spolu	104 708 416	14 133 254	-2 420 484	0	121 262 154

Zníženie základného imania bolo schválené akcionármi Spoločnosti dňa 19.12.2014 vo výške 19 086 550 EUR. Zníženie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 20.1.2015.

Ostatné kapitálové fondy boli navýšené materskou spoločnosťou TRENESMA LIMITED vkladom vo výške 10 000 000 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

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2016

	2016 EUR	2015 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	19 850 282	25 023 991
Zaplatené úroky	-5 233 970	-8 567 380
Príjaté úroky	1 979	1 100
Zaplatená daň z príjmov	-3 087	-3 286
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	14 615 204	16 454 425
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	14 615 204	16 454 425
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2 588 885	-1 793 559
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	31 810	9 377
Poskytnuté pôžičky	-148 769 079	0
Príjaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-151 326 154	-1 784 182
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	10 000 000
Príjmy z emisie dlhopisov	100 564 899	0
Prírastok dlhodobých záväzkov	320 010	311 648
Čerpanie bankových úverov	250 000 000	0
Splátky bankových úverov	-207 870 589	-20 470 588
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	143 014 320	-10 158 940
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	6 303 370	4 511 303
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	11 028 251	6 516 948
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	17 331 621	11 028 251

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

	2016 EUR	2015 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	16 393 590	12 702 625
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8 785 310	9 281 797
Opravná položka k pohľadávkam	-31 457	332 388
Opravná položka k zásobám	-709 735	-202 604
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-5 000 000	0
Odpis pohľadávok a záväzkov	0	-791 885
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	309 898	-306 932
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 316	1 300
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena časového rozlíšenia	72 552	410 970
Iné nepeňažné operácie	0	12 360
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	19 817 842	21 440 019
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	111 515	-196 893
Úbytok zásob	382 677	2 074 097
(Úbytok) prírastok záväzkov	-461 752	1 706 768
Peňažné toky z prevádzky	19 850 282	25 023 991

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.