

**EUROVEA, a. s.**

Výročná správa 2021

a

Správa nezávislého audítora  
z auditu účtovnej zvierky

a

Správa k ďalším požiadavkám zákona  
a iných právnych predpisov

## **Obsah**

Výročná správa

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2021 v členení:
  - Súvaha k 31. decembru 2021
  - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2021
  - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

# Výročná správa EUROVEA 2021



**Obsah:**

<b>1. PROFIL EUROVEA, A. S. ....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA .....</b>	<b>9</b>
<b>4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA.....</b>	<b>12</b>
<b>5. RIZIKOVÉ FAKTORY.....</b>	<b>14</b>
<b>6. SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK.....</b>	<b>15</b>
<b>7. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI.....</b>	<b>16</b>
<b>8. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA .....</b>	<b>23</b>
<b>9. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA .....</b>	<b>23</b>

## 1. Profil EUROVEA, a. s.

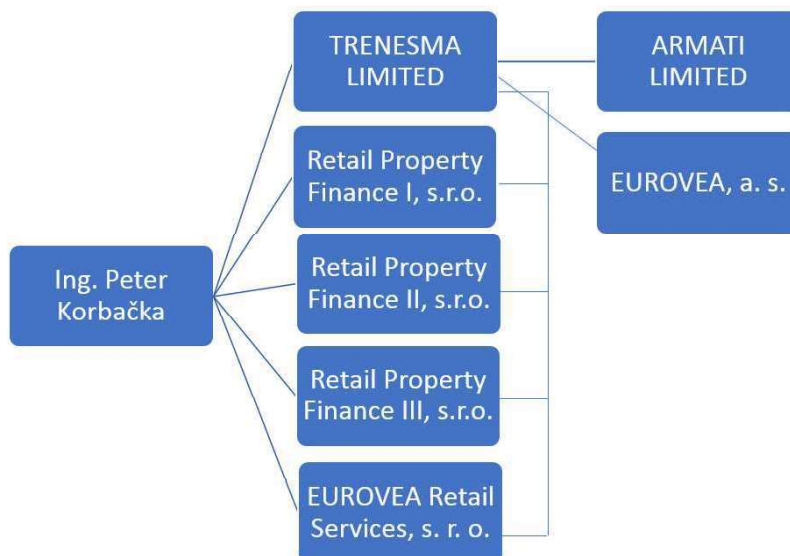
EUROVEA, a.s. (ďalej aj ako Spoločnosť) pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex EUROVEA zahŕňajúci 57 577 m<sup>2</sup> obchodných plôch, 24 750 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch.

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

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

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

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



### Portfólio

#### Obchodné Centrum

Obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea s celkovou nájomnou plochou 57 577 m<sup>2</sup>, s aktuálnou obsadenosťou 97,03 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,3 roku. K 31. decembru 2021 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov obchodnej pasáže a nábrevia a príjem z parkovania vo výške 14,9 milióna EUR.

#### Kancelárie

Kancelárske budovy Central 1, Central 2 a Central 3 s celkovou nájomnou plochou 24 750 m<sup>2</sup> s aktuálnou obsadenosťou 83,84% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 2,5 roka. K 31. decembru 2021 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 3,9 milióna EUR.

## 2. Analýza trhov a trendy vývoja

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

### Makroekonomické faktory<sup>1,2,3</sup>

**Ekonomika SR vzrástla vo 4. štvrtroku o 1,4 % a za celý rok 2021 o 3 %, straty z prvého roka pandémie však ešte nezmazala**

Polovica z 10 sledovaných skupín odvetví ekonomiky v posledných troch mesiacoch roka 2021 bola už nad úrovňou predkovidovej výkonnosti, najviac sa darilo obchodu. V súhrne za celý rok 2021 HDP zaostával za hodnotami pred pandémie o 1,5 %, priemyselná výkonnosť bola ešte nižšia, a to až o 7,4 %.

Hrubý domáci produkt (HDP) SR sa vo 4. štvrtroku 2021 medziročne zvýšil o 1,4 % (v stálych cenách, sezónne neočistený). Ekonomický vývoj sa udržal v kladných číslach počas celého roka 2021 najmä však pod vplyvom nižšej porovnávacej základne za rok 2020, kedy bola ekonomika vo všetkých štvrtrokoch v mínuse. Kým začiatkom roka 2021 bol hnacím motorom ešte zahraničný dopyt, v treťom a štvrtom štvrtroku roka to bol najmä domáci dopyt.

Medzikvartálne (v porovnaní s 3. štvrtkom 2021) bol HDP po sezónnom očistení reálne vyšší o 0,3 %. Objem HDP dosiahol 25,6 mld. eur (v bežných cenách). Pre zhodnotenie, či ekonomika už prekonala ujmu spôsobenú pandemiou, je dôležité porovnať hodnoty HDP v stálych cenách. Tie nám ukazujú, že na dosiahnutie úrovne posledného štvrtroka 2019 ekonomike ešte niečo málo chýbalo, konkrétne necelých 100 mil. eur.

### Hrubý domáci produkt za celý rok 2021

V súhrne za rok 2021 dosiahol HDP nominálnu hodnotu 97,1 mld. eur, medziročne vzrástol o 3 % (v stálych cenách). Jednotlivé odvetvia ekonomiky tak začali kompenzovať prepady v prvom roku pandémie (rok 2020), kedy celá ekonomika SR poklesla o 4,4 %. Celková hodnota HDP v stálych cenách však naďalej zaostala za predkovidovým obdobím (rok 2019) o 1,5 %.

Tvorba HDP súvisela s medziročným rastom pridanej hodnoty o 2,4 %. Minulý rok v porovnaní s rokom 2020 rast hrubej pridanej hodnoty zaznamenali celkovo z 10 len 4 skupiny odvetví ekonomiky, najvýznamnejšie priemysel o 8,1 %. Najdynamickejší medziročný rast v rámci priemyslu sa prejavil vo výrobe motorových vozidiel o 22,4 % a vo výrobe kovových konštrukcií o 20,2 %. Predkovidovú úroveň výkonnosti (2019) priemysel ako celok však ešte nedosiahol, chýbalo mu približne 7,4 %.

Vo výsledkoch za rok 2021 medziročne rástli aj ďalšie tri skupiny odvetví – veľkoobchod, maloobchod; doprava a skladovanie; ubytovacie a stravovacie služby o 6,3 %, informácie a komunikácia o 2 % a mierne aj verejná správa, obrana, zdravotníctvo a sociálna pomoc o 0,8 %. Ostatných šesť odvetvových zoskupení zostalo v poklese, najvýraznejšie stavebníctvo o 4,9 %, umenie a zábava o 5,6 % či pôdohospodárstvo o 6,9 %.

Prepady spôsobené pandemiou sa už úplne podarilo prekonať 5 skupinám odvetví – verejná správa, obrana, povinné sociálne zabezpečenie; vzdelávanie; zdravotníctvo a sociálna pomoc o 5,3 %, odborné, vedecké a technické činnosti; administratívne služby o 5 %, činnosti v oblasti nehnuteľností o 3,3 %, informácie a komunikácia o 2,8 % a veľkoobchod a maloobchod, oprava motorových vozidiel a motocyklov; doprava a skladovanie; ubytovacie a stravovacie služby o 0,2 %.

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

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

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

Ostatné odvetvia stále neprekonali straty spôsobené pandemiou, na výkonnosť roka 2019 im chýbalo od 2,9 % (pôdohospodárstvo) do 27,7 % (umenie, zábava a rekreácia).

V roku 2021 boli v kladných hodnotách všetky výdavkové zložky. Zahraničný dopyt bol medziročne vyšší o 10,2 %, ako aj dovoz výrobkov a služieb o 11,2 %. Domáci dopyt vzrástol o 3,8 % vplyvom rastu tvorby hrubého kapitálu o 13,9 %, z toho tvorba hrubého fixného kapitálu vzrástla o 0,6 %. Rástli všetky zložky konečnej spotreby, výdavky na konečnú spotrebu domácností o 1,1 %, výdavky vo verejnej správe o 1,9 % a výdavky v neziskových inštitúciách slúžiacich domácnostiam o 4,3 %.

### **Inflácia v roku 2021 dosiahla najvyššiu hodnotu za deväť rokov 3,2 %, ovplyvnil to rýchly rast cien v druhom polroku**

Najväčšie položky vo výdavkoch domácností potraviny a bývanie s energiami na celoročnej báze zvýšili ceny pomalšie ako predošlé roky. Obe neprekročili hranicu 2 %, aj keď vývoj v posledných mesiacoch roka 2021 naznačoval dynamickejšie hodnoty.

Spotrebiteľské ceny na Slovensku v roku 2021 medziročne vzrástli v priemere o 3,2 %. Bola to najvyššia hodnota inflácie od roku 2012 (vtedy ceny vzrástli o 3,6 %). V aktuálnom roku 2021 ceny rástli rýchlejšie ako očakávala odborná verejnosť, v roku 2020 totiž pod vplyvom pandémie inflácia dosiahla len 1,9 %. Ceny v roku 2021 vzrástli vo všetkých 12 hlavných zložkách (odboroch) spotrebného koša. Výrazný vplyv na celkovú úroveň inflácie za rok 2021 mali vyššie ceny v **doprave**, predovšetkým rast cien pohonných hmôt (palivá a mazadlá) v ročnom priemere o 17,3 %. Tento rast je dôsledkom aj bázičického efektu, ceny palív v roku 2020 a 2019 klesali.

Výrazný vplyv mali tiež rastúce ceny tabakových výrobkov po úprave daní v marci 2021, celoročne sa zdvihli o 13,7 %. Rast cien podporila tiež zásadná redukcia štátu v dotovaní školských obedov pretavená do 13 % rastu závodného stravovania v roku 2021. A k celkovému stavu prispeli aj drahšie noviny a periodiká, ktorých ceny vzrástli v priemere o viac ako 10 %. Zvyšovanie stavebných materiálov sa zasa prejavilo v imputovanom nájomnom, ktorého cena za celý rok vzrástla o 6,2 % (v roku 2020 to bolo len 1 %). Dynamický rast v tejto zložke sa prejavil od mája minulého roka. Imputované nájomné patrí do najväčšej výdavkovej skupiny slovenských domácností - bývanie a energie.

### **Vývoj jadrovej a čistej inflácie v decembri 2021**

V decembri 2021 miera medziročnej inflácie v úhrne dosiahla hodnotu 5,8 %. Jadrová inflácia a čistá inflácia dosiahla zhodne hodnotu 6,4 %. V decembri oproti novembru úhrnnú infláciu ovplyvnila jadrová inflácia 0,19 percentuálneho bodu (p. b.), regulované ceny a nepriame dane úhrnnú infláciu neovplyvnili. Jadrovú infláciu ovplyvnili ceny potravín 0,18 p. b. a čistá inflácia 0,01 p. b.

### **Nezamestnanosť za rok 2021**

Za celý rok 2021 nezamestnanosť medziročne vzrástla o 4,7 %. Počet nezamestnaných dosiahol 187,6 tis. osôb. Miera nezamestnanosti v roku 2021 stúpila o 0,3 p. b. a dosiahla na celoročnej úrovni 6,8 %. Podľa ekonomickej činnosti posledného zamestnávateľa sa najviac zvýšili počty ľudí bez práce, ktorí naposledy pracovali v obchode (o 4,1 tis.) a v stavebníctve (o 3,4 tis.). Výrazne sa znížil počet nezamestnaných, ktorí naposledy pracovali v oblasti priemyslu (najväčšie zamestnávateľské odvetvie), ich počet minulý rok medziročne klesol o 14,8 %.

Z regionálneho hľadiska na celoročnej báze počet nezamestnaných vzrástol v troch krajoch. Najvyšší úbytok počtu ľudí bez práce nastal v Bratislavskom kraji (o 15,9 %) a v Nitrianskom kraji (o 12,2 %), nižšie úbytky nastali aj v Trenčianskom, Žilinskom a Prešovskom kraji. Naopak najdynamickejší nárast počtu ľudí bez práce nastal v Trnavskom kraji o 36,2 %, ide však o región s nižším počtom nezamestnaných.

Miera nezamestnanosti sa za celý rok 2021 najvýraznejšie zvýšila v Košickom kraji (o 2,2 p. b.) a dosiahla úroveň 10,3 %. Najvyššiu mieru nezamestnanosti aj v roku 2021 podobne ako v predošliých rokoch mal Prešovský kraj (11,4 %). Pokles miery nezamestnanosti v rámci bilancie celého roka 2021

nastal v piatich krajoch, najviac v Nitrianskom kraji (o 0,6 p .b.). Najnižšia miera nezamestnanosti je dlhodobo v Bratislavskom kraji, v roku 2021 bolo bez práce 2,6 % ekonomicky aktívneho obyvateľstva.

### **Priemerná mesačná mzda zamestnanca v roku 2021**

Priemerná nominálna mesačná mzda zamestnanca v hospodárstve SR dosiahla v roku 2021 hodnotu 1 211 eur. Medziročne sa zvýšila o 6,9 %, tempo jej rastu bolo takmer dvojnásobné ako v roku 2020. Je to druhý najvyšší rast celoročných miezd za posledné desaťročie (vyšší bol len v roku 2019). Súčasne mesačné mzdy vlni vzrástli o 10,9 % v porovnaní s obdobím pred pandémiou, čo predstavovalo nárast 119 eur. Napriek vyššej inflácii sa zvýšil aj reálny rast miezd, za celý rok 2021 boli mzdy reálne vyššie o 3,6 %. V roku 2020 bol reálny rast miezd len na úrovni 1,9 %.

Priemerné zárobky medziročne nominálne vzrástli vo všetkých sledovaných 19 odvetviach ekonomiky, vývoj miezd naprieč celou ekonomikou bol však dosť rozdielny. Najnižší rast, o 3,1 % zaznamenali administratívne služby. Relatívne najrýchlejšie rástli mzdy vďaka vyplateným mimoriadnym odmenám a nadčasom za prácu počas pandémie v zdravotníctve a sociálnej pomoci o 13,8 % (na 1 395 eur). Toto odvetvie zaznamenalo zároveň najvýraznejší rast aj v porovnaní so situáciou pred pandémiou. Oproti roku 2019 si pracovníci v zdravotníctve a sociálnej pomoci polepšili v priemere o 267 eur mesačne (o 23,7 %). Najnižší rast nominálnej mzdy oproti obdobiu pred pandémiou len o 1,9 % zaznamenali administratívne služby (966 eur). Priemysel, ktorý zamestnáva spomedzi všetkých odvetví najviac ľudí, vykázal rast miezd medziročne na úrovni 8,5 % (na 1 289 eur) a súčasne to bol nárast o viac ako 10 % aj v porovnaní s predkovidovým obdobím.

Aj v roku 2021, podobne ako v predošlých rokoch, bola priemerná mzda nad celoslovenským priemerom iba v Bratislavskom kraji (1 482 eur). V siedmich krajoch presiahol priemerný hrubý zárobok úroveň 1 000 eur. Prešovský kraj stále zostáva regiónom s najnižšou priemernou mzdou (956 eur). Vlni priemerné mzdy rástli medziročne vo všetkých krajoch, s najvyšším relatívnym prírastkom v Košickom (o 11,1 %) a najnižším v Bratislavskom kraji (o 5,0 %). V porovnaní s rovnakým obdobím pred pandémiou (s rokom 2019) najviac vzrástli mzdy v relatívnom vyjadrení opäť v Košickom kraji o 13,7 % a najmenej v Bratislavskom o 9,1 %.

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

Vo<sup>2</sup> štvrtom kvartáli 2021 dosiahla celková ponuka kancelárskych priestorov (office stock) v Bratislave 1,994 mil. m<sup>2</sup>. 65 % z tejto ponuky naďalej tvoria kancelárske priestory v štandarde A a 35 % kancelárske priestory v štandarde B. V priebehu štvrtého štvrťroka 2021 pribudla v rámci Galvaniho business centra v poradí piata budova s rovnomeným názvom Galvaniho Business Centrum 5 s celkovou rozlohou 15 886 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy.

Pokiaľ ide o vlastnícku štruktúru, rovnako ako minulý kvartál, približne 4 % budov sú vo vlastníctve štátu a ďalších 13 % predstavujú budovy, ktoré sú vlastnené a plne obsadené tou istou entitou. Celkové zásoby na komerčné využitie zostávajú na 83 % z celkových moderných kancelárskych priestorov v Bratislave (1,67 mil. m<sup>2</sup>).

### **Zelené budovy**

Celkovo máme v Bratislave takmer 675 000 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov s platným certifikátom zelenej/trvalo udržateľnej budovy. Jedná sa o 35 % celkového objemu kancelárskych priestorov v Bratislave, alebo 36 z 298 budov. Z certifikovaného stocku má 62 % BREEAM, 5 % kombináciu BREEAM/WELL GOLD a 33 % LEED certifikát. Najvyššie hodnotenie BREEAM Outstanding má iba budova Twin City Tower, a v prípade LEED Platinum ide o budovy Digital Park I-III a Ein Park Offices.

<sup>2</sup> <https://www.kancelarie.sk/poradna/brf-zverejnuje-vysledky-trhu-kancelarskych-priestorov-za-4-q-2021>

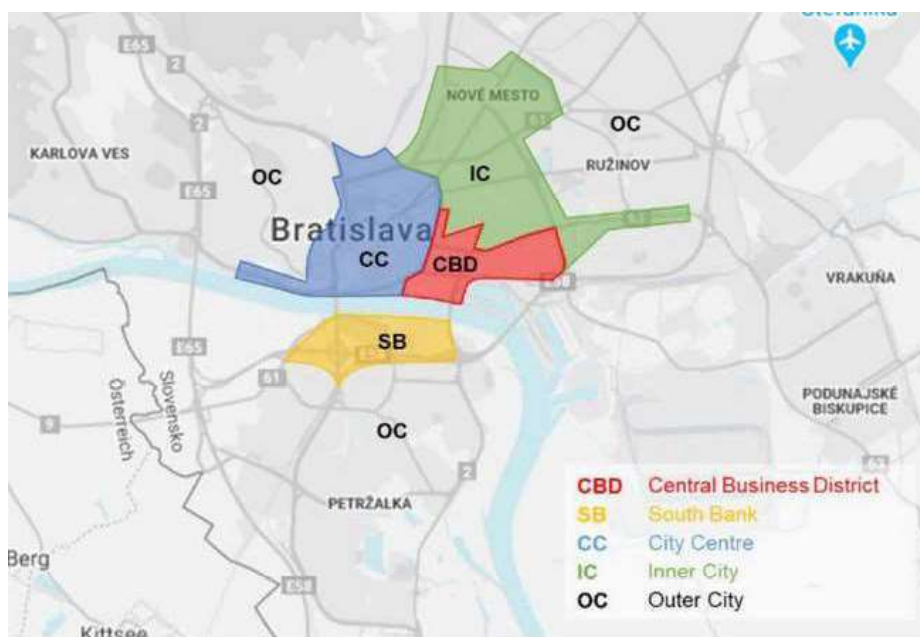


### Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

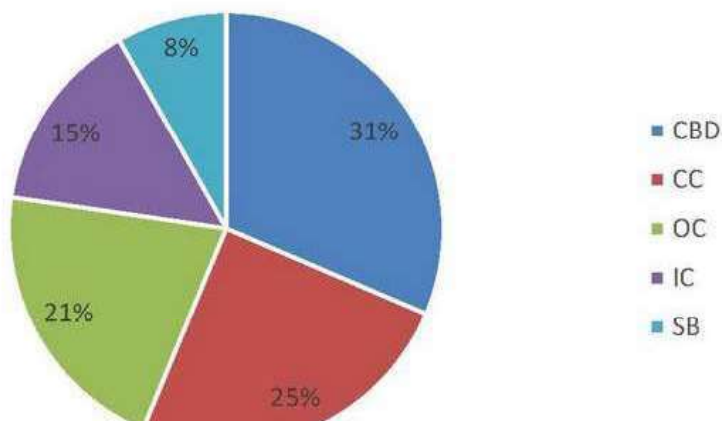
Nájomné transakcie dosiahli vo štvrtom štvrtroku 2021 výmeru necelých 98 000 m<sup>2</sup>, čo predstavuje 124% nárast v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. V medziročnom porovnaní vzrástol počet prenajatých plôch o 50%, čo deklaruje výrazné oživenie trhu. Celkovo bol v roku 2021 zaznamenaný historicky najvyšší počet metrov štvorcových prenajatej plochy.

Najviac prírastkov tvorili nové nájomní 54% a renegociácie 37%. Predprenájmy boli na úrovni 8%, zvyšok tvorili expanzie existujúcich nájomných zmlúv.

Väčšina prenajatých priestorov v tomto štvrtroku bola prenajatá v rámci sektora výroby/stavebníctva (27 %), nasledovali sektor IT (22 %) a ostatné (16 %). Veľkosťou dominovali transakcie vo verejnom sektore s najväčšou transakciou o výmere 21 500 m<sup>2</sup>, ale aj transakcia v oblasti IT. Celkovo bolo zaznamenaných rekordných 24 transakcií vo výmere nad 1 000 m<sup>2</sup>.



Celková výmera prenajíateľných plôch moderných kancelárskych priestorov podľa rozdelenia BRF



## Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

Celková miera neobsadenosti v Bratislave zaznamenala zníženie o 0,61% na súčasných 11,70%. Najnižšiu neobsadenosť evidujeme v centre mesta (6,35 %), nasleduje vnútorné mesto (10,80%), CBD (13,18%), okrajová časť mesta (14,27%) a najvyššiu mieru neobsadenosť 17,40 % už tradične zaznamenáva južné nábrežie.



Nájomné (prime rent) Prime rent ostal je na úrovni 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.

### Prvýkrát v histórii očakávame, že investičný trh komerčných nehnuteľností na Slovensku prekoná hranicu jednej miliardy eur<sup>3</sup>

Podľa odborníkov sa európsky trh s nehnuteľnosťami tento rok zotaví a očakáva sa medziročný nárast investícií o 5 %. Dôvodom je hlavne silnejšia ekonomická dynamika trhu. Očakávame návrat investičných objemov do kancelárskych nehnuteľností, ale naďalej bude rásť dopyt aj po logistických a maloobchodných nehnuteľnostiach.

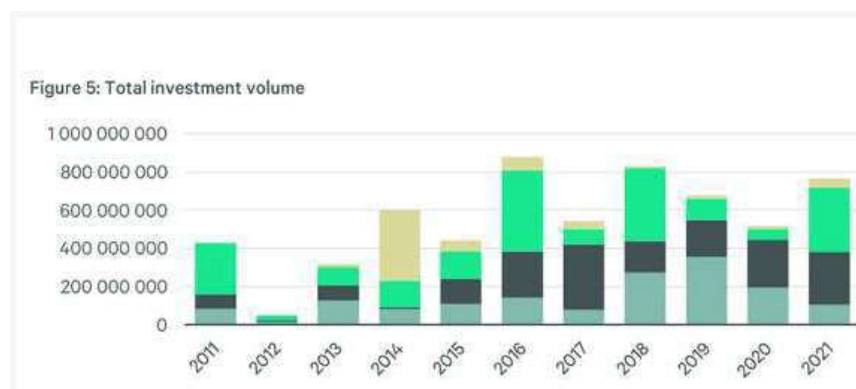
V roku 2022 predpokladáme na Slovensku pokorenie hranice investícií v objeme 1 miliardy.

Do roku 2022 sa trhy so zameraním na udržateľnosť a stratégie zmiernovania klimatických rizík dostanú do popredia ako investičné destinácie a CBRE očakáva, že korporácie rýchlo začlenia ESG kritériá do svojho budúceho rozhodovania.

Aj napriek tomu, že rok 2021 bol na mnohých európskych trhoch sprevádzaný stále sa meniacimi pandemickými opatreniami, silnejúca ekonomická dynamika signalizuje, že v roku 2022 by mali investície do komerčných nehnuteľností rásť a dosiahnuť pred-pandemickú úroveň. Vyplýva to z najnovšej správy EMEA Real Estate Market Outlook 2022, ktorú vypracovala globálna realitno-poradenská spoločnosť CBRE.

Aktuálna situácia v oblasti investícií do komerčných nehnuteľností ukazuje, že tento segment je mimoriadne rezistentný.

<sup>3</sup> [https://www.cbre.sk/sk-sk/o-cbre/media-centrum/market\\_outlook\\_2021\\_cbre\\_slovakia](https://www.cbre.sk/sk-sk/o-cbre/media-centrum/market_outlook_2021_cbre_slovakia)



### Kancelárske nehnuteľnosti

Minulý rok bol rekordný aj pre slovenský trh s kanceláriami a celkový objem prenájmu sa vyšplhal na takmer 240 000 m<sup>2</sup>. „Došlo k historicky najväčšej transakcii na slovenskom kancelárskom trhu, a to k pred-prenájmu priestorov v budove Nové Apollo pre IBM Slovensko. Stúpajúci dopyt po kancelárskych priestoroch potvrdzuje aj nízka miera renegociovaných m<sup>2</sup>, ktorá predstavuje len 32 %, pričom priemer za posledných 5 rokov je 42 %. Miera neobsadenosti na konci roka 2021 bola na úrovni 11.7 %, v roku 2022 však očakávame ďalší pokles. Najvyššie dosiahnuteľné nájomné zostáva stabilné na úrovni 17 € za m<sup>2</sup>,“ opisuje **Oliver Galata**, riaditeľ prenájmu kancelárskych priestorov CBRE Slovensko.

### Obchodné priestory a retail parky

Pozitívne správy hlási aj segment maloobchodných nehnuteľností. Ten bol, v rámci kapitálových trhov v roku 2021, najdominantnejší, čo ovplyvnila najväčšia transakcia na našom trhu - predaj bratislavského Auparku za 450 miliónov eur. Odhliadnuc od tejto transakcie sa medziročne do maloobchodu preinvestovalo o 14 % viac. „V treťom štvrtroku bola dokončená aj výstavba najväčšieho nákupného centra na Slovensku – Stanica Nivy s celkovou prenajímateľnou plochou 70 000 m<sup>2</sup>. Okrem projektov v Bratislave evidujeme aj rozšírenie obchodného centra Eperia v Prešove, ktoré v súčasnosti ponúka viac ako 30-tisíc m<sup>2</sup> nákupnej plochy. Vo výstavbe sú dva veľké projekty, a to Eurovea II a Promenáda Nitra. V roku 2022 očakávame, že obraty a návštevnosť nákupných centier dosiahnu pred-pandemickú úroveň, keďže letné mesiace 2021 vykázali vysokú výkonnosť v týchto ukazovateľoch a prekonalí tie z roku 2019,“ opisuje **Tomáš Lörincz**, riaditeľ prenájmu obchodných priestorov CBRE Slovensko.

### Priemyselné a logistické nehnuteľnosti

Podľa CBRE ostanú objemy investícií do logistických realít vysoké aj v roku 2022, a vďaka rastúcemu dopytu nájomcov budú aj naďalej u investorov preferované. Objem investovaný do logistických nehnuteľností na Slovensku rastie kontinuálne od roku 2018, pričom priemerný medziročný nárast za obdobie posledných troch rokov predstavuje 20%. „Z hľadiska prenajatých m<sup>2</sup> boli najdominantnejší 3PL nájomcovia (logistika tretích strán), ktorých podiel tvoril až 45 %, automobilový sektor predstavoval 20 %. Napriec celým Slovenskom sa minulý rok vybuďovalo ďalších takmer 200 000 m<sup>2</sup> priestorov v A-štandarde a koncom roka bolo vo výstavbe cca 400 000 m<sup>2</sup> nových priestorov. Tento rok očakávame zvýšený záujem od spoločností v odvetví internetového predaja,“ vysvetľuje **Michal Cerulík**, riaditeľ prenájmu priemyselných a logistických priestorov CBRE Slovensko.

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

### Kľúčové udalosti roka

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

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 globálnu pandémiu a následne Vláda SR vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav a následne od 1. októbra 2020 bol nepretržite viac ako 7 mesiacov, skončil 14. mája 2021. Vláda SR opätovne vyhlásila núdzový stav od 25. novembra 2021 na 90 dní.

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

V Obchodnom centre EUROVEA patriacom Spoločnosti boli uzatvorené všetky prevádzky s výnimkou potravín, drogérií, lekárne, trafik, očných optík, reštaurácií otvorených ako výdajne jedla a tiež výdajní tovaru a to v zmysle platných vyhlášok.

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

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

Spoločnosť urobila opatrenia na strane nákladov, kedy presunula všetky dlhodobé investície s pôvodným plánom realizácie v roku 2021, na ďalšie obdobia. Zároveň pristúpila k zníženiu operatívnych nákladov počas obdobia zatvorenia prevádzok až o 50 %.

Spoločnosť v polovici roku 2016 uzatvorila zmluvu o poskytnutí úveru vo výške 250 000 000 EUR s konzorciom bánk na čele s Tatra bankou, a.s., a v roku 2021 pokračovala v jeho splácaní istiny takto: 1. splátka splatná k 31.03.2021 bola uhradená 31.03.2021, 2. splátka splatná 30.06.2021 bola uhradená 30.06.2021, 3. splátka splatná 30.09.2021 bola uhradená 30.09.2021 a 4. splátka splatná 31.12.2021 bola uhradená 31.12.2021. Úroky z poskytnutého úveru boli splácané na kvartálnej báze v zmysle uzatvorenej Zmluvy.

Syndikovaný bankový úver v zostatkovej hodnote 212 000 tisíc EUR je splatný 30.9.2023, preto je suma úveru 204 000 tis. EUR v účtovnej závierke klasifikovaný ako dlhodobý a suma úveru 8 000 tis. EUR ako krátkodobý úver. Spoločnosť rokovala s bankami o možnosti predĺženia splatnosti syndikovaného bankového úveru o približne 18 až 24 mesiacov alebo o refinancovaní syndikovaného úveru. Spoločnosť podpísala dodatok k aktuálnej úverovej zmluve 14. septembra 2021.

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná do konca roku 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR. Dňa 3.9.2021 Spoločnosť vyplatila ďalší úrokový výnos z týchto dlhopisov a to v objeme 4 500 000 EUR.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2021 emitované dlhopisy v zostatkovej hodnote 101 mil. EUR ako krátkodobé záväzky nakoľko sú splatné k 7. septembru 2022. Na základe aktuálnych trhových podmienok vedenie Spoločnosti očakáva, že emitované dlhopisy splatné v roku 2022 budú čiastočne alebo v plnej výške refinancované novou emisiou dlhopisov v priebehu roka 2022. Spoločnosť momentálne rokuje so sprostredkujúcou bankou o nových podmienkach emisie

Na globálne svetové trhy, slovenský trh a na našu samotnú Spoločnosť nemá významný dopad vojnový konflikt na Ukrajine, ktorý začal po skončení roka 2021, vo februári 2022. Vojnový konflikt spôsobil zvýšenie cien nafty, benzínu, ropy a aj zemného plynu.

## **Kľúčové ukazovatele výkonnosti**

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti spoločnosť sleduje každý zo segmentov samostatne. V segmente Obchodné centrum vykázala spoločnosť mierny nárast tržieb, pokiaľ ide o segment Kancelárskych priestorov, spoločnosť vykázala v roku 2021 mierny pokles tržieb cca 9 tis. EUR.

### **Obchodné centrum**

Výkonnosť obchodného centra v niektorých ukazovateľoch rástla, v iných si zachovala približne rovnaké hodnoty, ako v minulom roku. Výnosy z nájmu a parkovania dosiahli 14,9 mil. EUR čo je pokles oproti minulému roku približne o 4%. Návštevnosť (Footfall) dosiahla 7,81 mil. návštevníkov čo je 2,8 % pokles oproti minulému roku (8,04 mil.). Obsadenosť obchodného centra bola na približne rovnakej úrovni ako v minulom roku a dosiahla 97,03 %.

### **Kancelárske budovy**

Výnosy z nájmu boli 3,9 mil. EUR a aj v roku 2020. Obsadenosť bola na úrovni 83,84%, v minulom roku bola na úrovni 81,82 %.

### **Investičné projekty**

Rovnako ako v predchádzajúcich rokoch, tak aj v roku 2021, Spoločnosť realizovala investičné projekty. Investičné projekty sa týkali hlavne fit-outov officových nájomcov ako aj retailových nájomcov. Tieto investície do fit-outov vstúpili do obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku. Tieto investície sú na obnovu nákupného centra a aj na zvýšenie komfortu návštevníkov.

### **Výhľad a priority pre rok 2022**

V roku 2022 sa bude manažment usilovať o udržanie pozície na trhu a prestíže tak obchodného centra ako aj kancelárskych budov na konkurenčnom trhu. Manažment sa bude aj naďalej snažiť o udržanie a rozvoj kvalitného portfólia nájomcov tak, aby bol zaistený bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu.

#### 4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

##### Finančná pozícia

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

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

<b>Skrátená Súvaha</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
tis. EUR	<b>Auditované</b>	<b>Auditované</b>	<b>Auditované</b>
<b>Spolu majetok</b>	<b>390 292</b>	<b>394 609</b>	<b>397 157</b>
Pozemky	25 564	25 564	25 564
Stavby	240 482	249 501	256 263
Obstarávaný dlhodobý majetok	335	499	122
Dlhodobý finančný majetok	95 481	89 871	86 777
Obežný majetok	27 175	27 710	26 415
<b>Vlastné imanie</b>	<b>69 731</b>	<b>66 555</b>	<b>63 691</b>
Základné imanie	130 708	130 708	130 708
<b>Spolu záväzky</b>	<b>318 577</b>	<b>326 683</b>	<b>331 456</b>
Vydané dlhopisy	101 423	100 000	100 000
Dlhodobé bankové úvery	204 000	0	216 000
Krátkodobé záväzky	1 428	1 975	2 252
Bežné bankové úvery	8 000	220 000	8 000
<b>Spolu časové rozlíšenie</b>	<b>1 988</b>	<b>1 370</b>	<b>2 009</b>
Časové rozlíšenie	1 988	1 370	2 009

## Finančná výkonnosť

<b>Skrátený výkaz ziskov a strát</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	28 227	28 510	34 360
Náklady na hospodársku činnosť	19 405	19 930	22 358
Odpisy a opravné položky k majetku	7 414	8 006	7 963
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	8 823	8 581	12 002
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-6 216	-6 373	-6 509
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 606	2 207	5 488

Výnosy z hospodárskej činnosti (tržby, služby a ostatné) sú oproti roku 2020 nižšie o 283 tis. EUR, tento pokles súvisí s celosvetovou pandémiou COVID-19, kde boli otvorené len niektoré predajne a spoločnosť EUROVEA na základe opatrení Slovenskej republiky, ktorá prijala viaceré ekonomicko-hospodárske opatrenia súvisiace s pandémiou COVID-19 napr. Dotácia na nájomné poukazované priamo Prenajímateľovi. Prenajímateľ poskytol svojim nájomcom zľavy na nájomnom za sťažené COVID obdobie.

V roku 2021 sme prijali dotácie na nájomné vo výške 2 906 562 EUR čo čiastočne pokrylo neuhradené nájomné ale táto dotácia neovplyvňovala výnosy z prenájmu nebytových priestorov prenajímateľa.

V roku 2020 sme prijali dotácie na nájomné vo výške 1 323 104 EUR čo čiastočne pokrylo neuhradené nájomné ale táto dotácia neovplyvňovala výnosy z prenájmu nebytových priestorov prenajímateľa.

## Tržby za vlastné výkony a tovar

	2021	2020	2019
tis. EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Tovar</b>			
Tovar	8	5	9
	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
<b>Služby</b>			
Nájomné	18 761	19 517	24 810
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 989	7 135	7 520
Iné	1 203	1 228	1 722
	<b>27 953</b>	<b>27 880</b>	<b>34 052</b>
<b>Spolu</b>	<b>27 961</b>	<b>27 885</b>	<b>34 061</b>

V roku 2021 boli tržby z prenájmu nehnuteľností vo výške 18,8 tis. EUR čo je oproti roku 2020 (19,5 tis. EUR) pokles o 0,7 tis. EUR, tento pokles tržieb za nájomné spôsobili opatrenia ktoré boli prijaté proti pandémii COVID-19 v roku 2021.

## Prehľad nákladov na nakúpené služby

tis. EUR	2021 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Prefakturované osobné náklady	0	0	7
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	0	0	150
Manažment fees	1 645	1 605	1 743
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	344	213	108
Služby pre nájomcov			
<i>Public relations, marketing</i>	457	515	1 002
<i>Upratovanie</i>	945	875	847
<i>Strážna služba</i>	772	857	860
<i>Opravy a údržba</i>	2 238	2 059	1 923
<i>Príspevky nájomníkom</i>	16	169	541
Audit a poradenstvo	55	63	21
Služby hotel Sheraton	0	0	77
Iné	678	724	1 349
<b>Spolu</b>	<b>7 149</b>	<b>7 082</b>	<b>8 627</b>

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

Vo februári 2022 konflikt medzi Ukrajinou a Ruskou federáciou prerástol do vojnového konfliktu v dôsledku invázie ruských vojenských síl na Ukrajinu. V súvislosti s prebiehajúcim vojenským konfliktom a súvisiacimi sankciami namierenými proti Ruskej federácii Spoločnosť neidentifikovala riziká s vplyvom na svoje podnikanie.

Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja Spoločnosť neustále analyzuje situáciu a posudzuje jej priamy dopad na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti posúdilo potenciálne dopady tejto situácie na svoju prevádzku a podnikanie a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na účtovnú zvierku za rok končiaci sa 31. decembra 2021 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti v roku 2022. Spoločnosť bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protiopatrenia. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

## 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 vyhladky 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.

### **Kreditné riziko**

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

### **Riziko likvidity**

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Spoločnosť nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaná. Riadenie likvidity Spoločnosti má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu dlhov, akonáhle sa stanú splatnými. Spoločnosť používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaného a aktuálneho cash flow tak, že svoje investície do nehnuteľností financuje dlhodobo, pravidelne ich refinancuje a príjmami z nájomného a zo služieb spojených s nájmom pokrýva krátkodobé záväzky a čiastočne aj investície do nehnuteľností. Spoločnosť môže byť vystavená podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv a z vydaných dlhopisov, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Spoločnosť monitoruje plnenie úverových podmienok pravidelne a stanovuje cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

### **Riadenie rizika prostredníctvom zabezpečovacích derivátov**

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

K 31. decembru 2021 spoločnosť neeviduje swapy, lebo swapy boli ukončené k 30.9.2021.

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

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

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

#### **Základné usporiadanie systému vnútornej kontroly:**

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

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

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

Audítorm spoločnosti je v roku 2021 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

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

## **7. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti**

### **Kódex správy a riadenia**

Činnosť výboru pre audit vykonávala v Spoločnosti v roku 2021 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 2021 neriadila Kódexom správy a riadenia spoločností a to z toho dôvodu, že ju právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezáväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do značnej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločností ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností ku dňu 31.12.2021 fakticky dodržiava. Navyše sa Spoločnosť riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internete.

### **Kvalifikovaná účasť na základnom imaní**

Akcionárom EUROVEA, a.s. je spoločnosť TRENESMA LIMITED, so sídlom Kyriakou Matsi, 16 EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v

Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 328741, ktorá vlastní 100% akcií Spoločnosti.

### **Informácie o základnom imaní**

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

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

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná v roku 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR. V roku 2021 bol vyplatený úrokový výnos držiteľom dlhopisov vo výške 4 500 000 EUR.

### **Popis práv akcionárov**

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

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

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

### **Valné zhromaždenie a jeho činnosť**

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti.

Valné zhromaždenie rozhoduje o:

- a. akýchkoľvek zmenách stanov, pokiaľ Obchodný zákonník kogentne neustanovuje inak;
- b. akýchkoľvek zmenách predmetu podnikania Spoločnosti;
- c. zmene práv spojených s akýmkoľvek druhom akcií;
- d. premene akcií z listinných akcií na zaknihované akcie a naopak;
- e. umorení, kúpe alebo inom nadobudnutí akýchkoľvek akcií alebo iných cenných papierov Spoločnosti Spoločnosťou (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje rozhodnutie valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného);
- f. zvýšení alebo zníženia alebo inej zmene základného imania Spoločnosti alebo o vytvorení, pridelení alebo vydaní akýchkoľvek akcií alebo akýchkoľvek iných cenných papierov alebo o udelení akýchkoľvek opcií alebo práv na upísanie alebo na premenu akéhokoľvek nástroja na tieto akcie, podiely alebo cenné papiere (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje súhlas valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného), vrátane podmieneného zvýšenia základného imania, poverenia predstavenstva na zvýšenie základného imania a vydania vymeniteľných alebo prioritných dlhopisov;

- g. likvidácii, dobrovoľnom zrušení, výmaze, zlúčení, splynutí, včlenení do iného subjektu, rozdelení Spoločnosti alebo o zmene jej právnej formy;
- h. schvaľovaní zmluvy o predaji podniku Spoločnosti alebo zmluvy o predaji časti podniku Spoločnosti;
- i. schvaľovaní riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky;
- j. rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém;
- k. voľbe a odvolaní členov dozornej rady okrem členov dozornej rady, ktorých volia a odvolávajú zamestnanci Spoločnosti v súlade s platným právnym predpisom a v rozsahu, v akom to platný právny predpis vyžaduje, a o vymenovaní predsedu dozornej rady;
- l. uzatvorení alebo zmene akejkoľvek zmluvy o výkone funkcie medzi Spoločnosťou a členom predstavenstva resp. členom dozornej rady;
- m. pravidlách odmeňovania členov predstavenstva Spoločnosti a členov dozornej rady;
- n. všetkých iných záležitostiach, ktoré platný právny predpis alebo tieto stanovby zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia;
- o. voľbe a odvolaní členov predstavenstva, a o vymenovaní predsedu predstavenstva.

V roku 2021 Valné zhromaždenie okrem schválenia účtovnej závierky za rok 2020 nevykonalo žiadne iné rozhodnutia.

## **Predstavenstvo**

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

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

V mene Spoločnosti koná a za Spoločnosť podpisuje predseda predstavenstva samostatne a ostatní členovia predstavenstva vždy dvaja spoločne.

Prehľad o členoch predstavenstva Spoločnosti v roku 2021:

Ing. Peter Korbačka - predseda predstavenstva  
 Radoslav Mokry - člen predstavenstva  
 Mgr. Jana Tomová - člen predstavenstva

## **Dozorná rada**

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti.

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

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

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

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

Prehľad o členoch dozornej rady Spoločnosti v roku 2021:

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

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

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2021 zisk vo výške 2 606 290 EUR. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku je prídel do zákonného rezervného fondu vo výške 260 629 EUR a úhrada straty minulých období vo výške 2 345 661 EUR.

## **Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly**

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

## **Dohody medzi majiteľmi cenných papierov**

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

## Ostatné doplňujúce údaje

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

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

## Metódy riadenia

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

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

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

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

## Opis Politiky rozmanitosti

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

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

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

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

**Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke:**

Systém vnútornej kontroly Spoločnosti EUROVEA, a.s. pozostáva z troch úrovní:

**1. Štatutárna úroveň, ktorú zabezpečuje:**

*Dozorná rada* – je najvyšší kontrolný orgán Spoločnosti, ktorý prostredníctvom Výboru pre audit kontroluje najdôležitejšie účtovné záležitosti, vrátane mimoriadnych operácií a transakcií, analyzuje výkazy Spoločnosti na pravidelnej báze a monitoruje prípravu koncoročných finančných výkazov Spoločnosti.

*Predstavenstvo* – ako najvyšší výkonný orgán Spoločnosti pravidelne monitoruje všetky identifikované i novovznikajúce riziká a prispôsobuje im riadenie Spoločnosti na dennej báze.

**2. Výkonná úroveň**

*Predstavenstvo* zadáva úlohy manažérom jednotlivých oddelení. Manažéri jednotlivých oddelení 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 manažérov jednotlivých oddelení, ktorí môžu priamo rozhodovať v rámci svojho schváleného rozpočtu, s výnimkou veľmi veľkých projektov alebo neobvyklých operácií.

**3. Kontrolná úroveň**

Kontrolná úroveň je v Spoločnosti zabezpečovaná *finančným a kontrolingovým oddelením*, ktoré je zodpovedné za pravidelné mesačné monitorovanie, vyhodnocovanie rozpočtov a sledovanie ich čerpania.

Finančné a kontrolingové oddelenie Spoločnosti reportuje priamo Predstavenstvu.

O efektívite využívania finančných a ostatných zdrojov Spoločnosti sa rozhoduje už pri schvaľovaní jednotlivých rozpočtov na prevádzku a investície pred začatím nového fiškálneho roka a v prípade potrieb sa v priebehu roka robia korekcie rozpočtov.


Systém riadenia rizík v Spoločnosti je tvorený Dozornou radou a Predstavenstvom.


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

**Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti**

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2021 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 29.03.2022

  
Radoslav Mokry  
člen predstavenstva

  
Mgr. Jana Tomová  
člen predstavenstva



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

# Správa nezávislého audítora

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

### Správa z auditu účtovnej závierky

---

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2021;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2021; 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 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

#### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v našej správe v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Kľúčové záležitosti auditu

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

Identifikovali sme nasledovné kľúčové záležitosti auditu:

### Ocenenie dlhodobého hmotného majetku

Zostatková cena dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2021 je vo výške 267 milióna EUR a k 31. december 2020 bola vo výške 277 milióna EUR. K 31. decembru 2021 ani k 31. decembru 2020 neboli vykázané žiadne opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku.

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

## 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 spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

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

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

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

---

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

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

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

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

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

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

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

### **Správa k iným informáciám, ktoré sa týkajú európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania**

*Správa o nezávislom overení súladu prezentácie účtovnej závierky s požiadavkami európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „ESEF“)*

Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie účtovnej závierky Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy (ďalej „Prezentácia účtovnej závierky“), s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

### *Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií*

Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentácie účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

Požiadavky na Prezentáciu účtovnej závierky, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku, predstavujú podľa nášho názoru vhodné kritériá, na základe ktorých je možné vyvodiť záver s primeraným uistením.

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením*

Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:

- prípravu účtovnej závierky vo formáte XHTML; a
- návrh, zavedenie a udržiavanie interných kontrol relevantných pre Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významný nesúlad s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti, vrátane prípravy účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

### *Naša zodpovednosť*

Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zákazku poskytujúcu primerané uistenie sme vykonali v súlade s Medzinárodným štandardom pre zákazky na uisťovacie služby 3000 (revidované znenie), „Zákazky na uisťovacie služby iné ako audit alebo preverenie historických finančných informácií“ (ďalej „ISAE 3000(R)“), ktorý bol vydaný Radou pre medzinárodné štandardy pre audit a uisťovacie služby (ďalej „IAASB“). V súlade s týmto štandardom sme povinní dodržiavať príslušné etické požiadavky a naplánovať a vykonať postupy s cieľom získať primerané uistenie, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Charakter, načasovanie a rozsah vykonaných postupov závisia od úsudku audítora. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že služba vykonaná v súlade s ISAE 3000(R) vždy odhalí významný nesúlad.

### *Naša kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť*

Uplatňujeme ustanovenia Medzinárodného štandardu na kontrolu kvality 1 (ktorý vydala IAASB), a preto udržiavame ucelený systém kontroly kvality, vrátane zdokumentovaných zásad a postupov, ktoré sa týkajú dodržiavania etických a profesijných štandardov, ako aj súvisiacich právnych a regulačných požiadaviek.

Dodržiavame požiadavky na nezávislosť a ďalšie etické princípy vyplývajúce z Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov. Tento kódex je založený na základných princípoch bezúhonnosti, objektívnosti, odbornej spôsobilosti a primeranej starostlivosti, dôvernosti a profesionálneho správania.

### *Prehľad vykonaných postupov*

Naše plánované a vykonané postupy boli zamerané na získanie primeraného uistenia, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Naše postupy zahŕňali najmä:

- oboznámenie sa so systémom internej kontroly a procesmi relevantnými pre použitie elektronického formátu vykazovania účtovnej závierky, vrátane prípravy formátu XHTML; a
- overenie, či bol formát XHTML použitý správne.

Sme presvedčení, že dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho záveru.

#### Záver

Podľa nášho názoru, na základe nami vykonaných postupov, je Prezentácia účtovnej závierky vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

#### 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 24. novembra 2021 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 24. novembra 2021. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 6 rokov.

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

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

##### Neaudítorské služby

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

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených v účtovnej závierke sme Spoločnosti neposkytli žiadne iné služby.

---

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



Zodpovedný audítor:  
**Ing. Branislav Prokop**  
Licencia UDVA č. 1024

Bratislava, 27. apríla 2022

okrem časti našej správy Správa o nezávislom overení súladu prezentácie účtovnej závierky s požiadavkami európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „ESEF“), pre účely ktorej je dátum našej správy 29. apríla 2022.

ÚČ POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená

k 31. 12. 2021

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Účtovná závierka

- riadna  
 - mimoriadna  
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá  
 - veľká

Za obdobie

mesiac rok

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

Bezprostredne  
predchádzajúce  
obdobie

mesiac rok

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

Priložené súčasti účtovej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)  
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)  
 Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

P r i b i n o v a 1 0

PSČ

8 1 1 0 9

Obec

B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

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

Telefónne číslo

0 9 0 3 / 2 5 8 0 5 8

Faxové číslo

E-mailová adresa

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

Zostavená dňa:

29.3.2022

Schválená dňa:

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

 Tamara



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV  b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	<b>Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74</b>	<b>01</b>	480 862 035	90 570 347	390 291 688	394 608 562
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21</b>	<b>02</b>	452 889 155	89 822 639	363 066 515	366 833 661
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	<b>03</b>	385 454	87 790	297 665	291 332
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	05	40 056	32 884	7 173	0
3.	Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	345 398	54 906	290 492	291 332
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	<b>11</b>	357 022 588	89 734 850	267 287 738	276 671 225
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	25 564 302	0	25 564 302	25 564 302
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	328 185 003	87 702 831	240 482 172	249 501 150
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 714 263	2 032 019	682 243	882 311
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	224 072	0	224 072	224 072
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	334 949	0	334 949	499 390
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>	95 481 112	0	95 481 112	89 871 104
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV  b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	94 248 001	0	94 248 001	88 716 660
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	1 233 111	0	1 233 111	1 154 444
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>	<b>33</b>	<b>27 923 026</b>	<b>747 708</b>	<b>27 175 318</b>	<b>27 709 193</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 173</b>
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	25 173
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV  b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>	<b>2 688 175</b>	<b>747 708</b>	<b>1 940 468</b>	<b>1 529 273</b>
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>	<b>2 614 427</b>	<b>747 708</b>	<b>1 866 720</b>	<b>1 234 294</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	57 224	0	57 224	10 449
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 557 203	747 708	1 809 495	1 223 845
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	11 533	0	11 533	11 533
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	62 215	0	62 215	283 445
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0

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
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
<b>B.V.</b>	<b>Finančné účty r. 72 + r. 73</b>	<b>71</b>	<b>25 234 851</b>	<b>0</b>	<b>25 234 851</b>	<b>26 154 748</b>
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	36 542	0	36 542	28 032
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	25 198 308	0	25 198 308	26 126 715
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)</b>	<b>74</b>	<b>49 854</b>	<b>0</b>	<b>49 854</b>	<b>65 708</b>
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	42 414	0	42 414	65 708
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	7 440	0	7 440	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	<b>79</b>	390 291 688	394 608 562
<b>A.</b>	<b>Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100</b>	<b>80</b>	69 731 191	66 555 086
<b>A.I.</b>	<b>Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)</b>	<b>81</b>	130 707 756	130 707 756
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	130 707 756	130 707 756
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Emisné ážio (412)</b>	<b>85</b>	818 895	818 895
<b>A.III.</b>	<b>Ostatné kapitálové fondy (413)</b>	<b>86</b>	20 000 000	20 000 000
<b>A.IV.</b>	<b>Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89</b>	<b>87</b>	23 624 609	23 403 902
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	23 624 609	23 403 902
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
<b>A.V.</b>	<b>Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92</b>	<b>90</b>	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
<b>A.VI.</b>	<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)</b>	<b>93</b>	0	-569 816
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	-569 816
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
<b>A.VII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99</b>	<b>97</b>	-108 026 359	-110 012 719
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 826 086	2 826 086
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-110 852 445	-112 838 806
<b>A.VIII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)</b>	<b>100</b>	2 606 290	2 207 068
<b>B.</b>	<b>Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140</b>	<b>101</b>	318 572 794	326 683 420
<b>B.I.</b>	<b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)</b>	<b>102</b>	3 692 290	103 266 214

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
<b>B.I.1.</b>	<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)</b>	<b>103</b>	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	3 692 290	3 266 214
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	100 000 000
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12.	Odlložený daňový záväzok (481A)	117	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
<b>B.III.</b>	<b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>	<b>121</b>	204 000 000	0
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>	<b>122</b>	1 427 713	1 974 745
<b>B.IV.1.</b>	<b>Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)</b>	<b>123</b>	1 132 843	1 180 137
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	75 661	44

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 057 181	1 180 093
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Závazky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Závazky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	239 778	224 792
9.	Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	569 816
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	55 092	0
<b>B.V.</b>	<b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>	<b>136</b>	<b>28 903</b>	<b>17 460</b>
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	28 903	17 460
<b>B.VI.</b>	<b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>	<b>139</b>	<b>8 000 000</b>	<b>220 000 000</b>
<b>B.VII.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>140</b>	<b>101 423 889</b>	<b>1 425 000</b>
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>	<b>141</b>	<b>1 987 702</b>	<b>1 370 056</b>
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	5 320	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 982 382	1 370 056

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	<b>Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)</b>	<b>01</b>	27 961 224	27 885 165
**	<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)</b>	<b>02</b>	28 227 431	28 510 743
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	8 020	4 995
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	27 953 204	27 880 170
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	16 808	400
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	249 400	625 177
**	<b>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</b>	<b>10</b>	19 404 855	19 930 451
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	6 330	2 930
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 958 000	4 109 515
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 149 727	7 045 807
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	0	0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	240 747	240 747
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 414 286	8 006 243
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 414 286	8 006 243
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	63 507	367
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	244 178	41 447
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	328 080	483 396
***	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)</b>	<b>27</b>	<b>8 822 576</b>	<b>8 580 292</b>
*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>	<b>28</b>	<b>16 847 166</b>	<b>16 726 914</b>
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	<b>29</b>	<b>3 110 121</b>	<b>3 099 400</b>
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 110 008	3 097 678
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 110 008	3 097 678
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	0	15
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	113	1 708
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	<b>45</b>	<b>9 326 407</b>	<b>9 471 916</b>
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	9 121 947	9 449 138
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 121 947	9 449 138
O.	Kurzové straty (563)	52	880	642
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	203 580	22 136
***	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)</b>	55	-6 216 286	-6 372 515
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)</b>	56	2 606 290	2 207 776
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	0	709
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	709
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)</b>	61	2 606 290	2 207 067

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

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

EUROVEA, a. s.  
Pribinova 10  
811 09 Bratislava

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

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

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

**2. Údaje o neobmedzenom ručení**

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

**3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 20. mája 2021.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021.

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, Cypruská republika.

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

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť v roku 2021 nemala zamestnancov (v roku 2020 tiež nemala zamestnancov).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

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

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

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

**Zásada nepretržitého pokračovania v činnosti (going concern)**

Vedenie Spoločnosti naďalej opodstatnene očakáva, že Spoločnosť má adekvátne zdroje na to, aby mohla pokračovať v prevádzke počas nasledujúcich najmenej 12 mesiacov a že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti je správny. Vypuknutie pandémie COVID-19 a opatrenia prijaté slovenskou vládou na zmiernenie jej šírenia mali dopad aj na Spoločnosť. Na základe týchto opatrení Spoločnosť musela v roku 2021 v obchodnom centre EUROVEA patriacom Spoločnosti uzatvoriť všetky prevádzky s výnimkou potravín, drogérií, lekárne, trafik, očných optík, reštaurácií otvorených ako výdajne jedla a tiež výdajní tovaru a to na obdobie niekoľkých mesiacov. Toto malo negatívny dopad na finančnú výkonnosť Spoločnosti v priebehu roka a na jej likviditu.

Napriek tomu za rok končiaci sa 31. decembra 2021 Spoločnosť vykázala zisk vo výške 2.6 mil. EUR. Čistý obežný majetok Spoločnosti k 31. decembru 2021 predstavoval 27.2 mil. EUR. Spoločnosť vykazuje zdroje vo výške 25.2 mil. EUR vo forme peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov, ktoré sú Spoločnosti k dispozícii ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky.

Správnosť predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti závisí aj od dostupnosti financovania, nakoľko vydané dlhopisy, ktorý má Spoločnosť k dispozícii k 31. decembru 2021 v zostatkovej hodnote 101 mil. EUR, sú splatné k 7. septembru 2022. Na základe aktuálnych trhových podmienok vedenie Spoločnosti očakáva, že emitované dlhopisy splatné v roku 2022 budú čiastočne alebo v plnej výške refinancované novou emisiou dlhopisov v priebehu roka 2022. Spoločnosť momentálne rokuje so sprostredkujúcou bankou o nových podmienkach emisie.

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

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

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

K 31. decembru 2021 činil prevádzkový kapitál Spoločnosti, berúc do úvahy očakávané predĺženie splatnosti dlhopisov alebo jeho refinancovanie, 14.3 mil. EUR. Z dôvodu množstva dostupných finančných prostriedkov vedenie Spoločnosti očakáva, že je Spoločnosť schopná plniť svoje záväzky z úverov, z úrokov z dlhopisov a ostatných záväzkov minimálne počas obdobia nasledujúcich 12 mesiacov.

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

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

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

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

## 2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

### Úsudky

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

### Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

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

## 3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	8	2	5	6	0	0		
DIČ	2	0	2	0	2	8	6	0	3	7

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

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

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

#### **Posúdenie zníženia hodnoty majetku**

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

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

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

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

#### **4. Dlhodobý finančný majetok**

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

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

#### **5. Zásoby**

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

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

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

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

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 nevymožiteľné pohľadávky.

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

## 7. Finančné účty

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

## 8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

## 9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

### Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

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

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

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

### Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**10. Závazky**

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

**11. Rezervy**

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

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

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

**Nevyfakturované dodávky majetku**

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

**12. Odložené dane**

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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

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

**13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**16. Deriváty**

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

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

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

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

#### 17. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

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

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

#### 18. Cudzia mena

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

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

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

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

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

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

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

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

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

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

#### 19. Výnosy

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

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

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

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

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

**20. Porovnatel'né údaje**

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

**21. Oprava chýb minulých období**

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

V roku 2021 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 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2021 bola jeho zostatková cena vo výške 267 287 tisíc EUR, čo predstavuje 68,6% z celkového majetku Spoločnosti. Hodnota majetku poklesla zo zostatkovej hodnoty 276 671 tisíc EUR k 31. decembru 2020.

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

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

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 307 664 tisíc EUR a proti strate nájomného až do výšky 54 000 tisíc EUR.

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

**2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť neevviduje v roku 2021 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2020: žiadny).

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľke na stranách 22 a 23.

Spoločnosť v roku 2016 poskytla materskej účtovnej jednotke TRENESMA LIMITED pôžičky v celkovej výške 148 769 tisíc EUR. Dňa 27. decembra 2016 Spoločnosť na základe dohody o zápočte pohľadávok započítala časť poskytnutej pôžičky vo výške 93 529 tisíc EUR so svojimi záväzkami voči materskej spoločnosti. K 31. decembru 2021 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 80 740 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

**EUROVEA, a. s.**  
**Prehľad o pohybe neobezného majetku**  
**31.12.2021**

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné naklady)		Prírastky		Úbytky		Presuny		31.12.2021		Opravy/Opravné položky		Presuny		31.12.2021		Zostatková cena		
	1.1.2021	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované naklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	31 568	8 489	0	0	40 057	0	0	0	31 568	1 316	0	0	0	0	32 884	0	0	7 173	0
Oceňovacie práva	340 142	5 255	0	0	345 398	0	0	0	48 810	6 096	0	0	0	0	54 906	0	0	291 332	290 492
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>371 710</b>	<b>13 744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>385 454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80 378</b>	<b>7 412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>291 332</b>	<b>297 664</b>
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	330 146 471	-2 102 049	1 808	142 389	328 185 003	0	0	0	80 645 354	7 059 284	1 808	0	0	0	87 702 831	0	0	249 501 117	240 482 172
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	3 070 391	23 858	517 149	137 163	2 714 263	0	0	0	2 188 080	361 089	517 149	0	0	0	2 032 019	0	0	882 311	682 243
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zakladné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	499 389	115 111	0	0	334 949	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	499 389	334 949
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	-279 552	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>359 504 625</b>	<b>-1 963 080</b>	<b>518 957</b>	<b>0</b>	<b>357 022 588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 833 434</b>	<b>7 420 373</b>	<b>518 957</b>	<b>0</b>	<b>89 734 850</b>	<b>0</b>	<b>89 734 850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>276 671 191</b>	<b>267 287 738</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	88 716 660	5 530 008	0	0	94 246 669	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88 716 660	94 246 669
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	1 154 444	80 000	0	0	1 234 444	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 154 444	1 234 444
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	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
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>89 871 104</b>	<b>5 610 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95 481 113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 871 104</b>	<b>95 481 113</b>
<b>Neobezný majetok spolu</b>	<b>449 747 439</b>	<b>3 660 672</b>	<b>518 957</b>	<b>0</b>	<b>452 889 155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 913 812</b>	<b>7 427 785</b>	<b>518 957</b>	<b>0</b>	<b>89 822 640</b>	<b>0</b>	<b>89 822 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>366 833 627</b>	<b>363 066 515</b>

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

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

*EUROVEA, a. s.*  
*Prehľad o pohybe neoběžného majetku*  
*31.12.2020*

Název	Prvotné ocenenie (Obstarávanie cenat/Vlastné náklady)		Opravy/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2020	31.12.2020	1.1.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	31 568	0	31 568	0	0	0
Ocenenie práva	340 142	0	43 242	5 568	296 900	291 332
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>371 710</b>	<b>0</b>	<b>74 810</b>	<b>5 568</b>	<b>296 900</b>	<b>291 332</b>
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	329 279 769	866 702	73 016 366	7 628 988	256 263 402	249 501 117
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	3 056 797	13 593	1 816 393	371 687	1 240 405	882 311
Pestovateľské celky irvaľných porastov	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvierata	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	121 635	377 754	0	0	121 635	499 389
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>358 246 575</b>	<b>1 258 050</b>	<b>74 832 759</b>	<b>8 000 675</b>	<b>283 413 816</b>	<b>276 671 191</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	85 704 047	3 012 613	0	0	85 704 047	88 716 660
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	1 073 111	81 333	0	0	1 073 111	1 154 444
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>86 777 158</b>	<b>3 093 946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 777 158</b>	<b>89 871 104</b>
<b>Neoběžný majetok spolu</b>	<b>445 395 443</b>	<b>4 351 996</b>	<b>74 907 569</b>	<b>8 006 243</b>	<b>370 487 874</b>	<b>366 833 627</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**4. Pohľadávky**

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

	Stav k 1. 1. 2021 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2021 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	503 530	244 178	0	0	747 708
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>503 530</b>	<b>244 178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>747 708</b>

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

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

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

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	250 634	456 269
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 437 541	1 576 533
<b>Spolu</b>	<b>2 688 175</b>	<b>2 032 802</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	8	2	5	6	0	0		
DIČ	2	0	2	0	2	8	6	0	3	7

**5. Odložená daňová pohľadávka**

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-44 423 765	-48 502 240
– odpočítateľné	-44 423 765	-48 502 240
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		0
Nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>-9 328 991</b>	<b>-10 185 470</b>
<b>Vykázaná odložená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2021	0
Stav k 31. decembru 2020	0
<b>Zmena</b>	<b>0</b>
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

**6. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	0	0
Ostatné	7 440	0
<b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>7 440</b>	<b>0</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	0	16 436
Ostatné	42 414	49 272
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>42 414</b>	<b>65 708</b>
<b>Spolu</b>	<b>49 854</b>	<b>65 708</b>

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým poisťným na obdobie roku 2022 vo výške 42 414 EUR (2020: 49 208 EUR). Marketingové príspevky nájomníkom centra Eurovea boli plne vyčerpané v roku 2021 (2020: 16 436 EUR).



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**7. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2021 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2020 je 130 707 756 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2020 vo výške 130 707 756 EUR tvorí:

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

K 31. decembru 2021 bol základný zisk vo výške 13 863 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2020 bol vo výške 11 740 EUR).

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

Účtovný zisk za rok 2020 vo výške 2 207 067 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	220 707
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	1 986 360
Prevod na nerozdelný zisk	-
<b>Spolu</b>	<b><u>2 207 067</u></b>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021 vo výške 2 606 290 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 260 629 EUR
- úhrada straty minulých období 2 345 661 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**8. Rezervy**

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

Krátkodobé rezervy, z toho:	Stav	Tvorba	Zúčtovanie	Zúčtovanie	Stav
	k 1. 1. 2021		(použitie)	(zrušenie)	k 31. 12. 2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
Sheraton rezervy na služby a poplatky	0	0	0	0	0
Nájomné za pozemky	0	0	0	0	0
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	17 460	28 903	17 460	0	28 903
Zmluvné pokuty	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>17 460</b>	<b>28 903</b>	<b>17 460</b>	<b>0</b>	<b>28 903</b>

**9. Závazky**

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	19 234	16 305
Závazky v lehote splatnosti	106 524 657	106 649 654
	<b>106 543 891</b>	<b>106 665 959</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 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	75 661	75 661	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 057 181	1 057 181	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	3 692 290	0	0	3 692 290
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	101 423 889	101 423 889	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	239 778	239 778	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	55 092	55 092	0	0
	<b>106 543 891</b>	<b>102 851 601</b>	<b>0</b>	<b>3 692 290</b>

Dlhodobé záväzky k 31. decembru 2021 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 594 746 EUR (2020: 3 093 764 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 2020 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	44	44	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 180 093	1 180 093	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	3 266 214	0	0	3 266 214
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	101 425 000	1 425 000	100 000 000	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	224 792	224 792	0	0
Záväzky z derivátových operácií	569 816	569 816	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	<b>106 665 959</b>	<b>3 399 745</b>	<b>100 000 000</b>	<b>3 266 214</b>

## 10. Vydané dlhopisy

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**11. Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2023	204 000 000	204 000 000	0
				<b>204 000 000</b>	<b>204 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	8 000 000	8 000 000	220 000 000
				<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>220 000 000</b>
<b>Spolu</b>				<b>212 000 000</b>	<b>212 000 000</b>	<b>220 000 000</b>

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

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 000 000	220 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	204 000 000	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b>212 000 000</b>	<b>220 000 000</b>

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

**12. Pôžičky a návratné finančné výpomoci**

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020
<b>Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>						
Dlhopis EUROVEA, a. s. - úrok	EUR	4,50%	2022	101 423 889	101 423 889	1 425 000
<b>Spolu</b>				<b>101 423 889</b>	<b>101 423 889</b>	<b>1 425 000</b>

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2021 emitované dlhopisy v zostatkovej hodnote 101 mil. EUR ako krátkodobé záväzky nakoľko sú splatné k 7. septembru 2022. Na základe aktuálnych trhových podmienok vedenie Spoločnosti očakáva, že emitované dlhopisy splatné v roku 2022 budú čiastočne alebo v plnej výške refinancované novou emisiou dlhopisov v priebehu roka 2022. Spoločnosť momentálne rokuje so sprostredkujúcou bankou o nových podmienkach emisie.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	101 423 889	1 425 000
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b><u>101 423 889</u></b>	<b><u>1 425 000</u></b>

**13. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
<b>Výdavky budúcich období - krátkodobé</b>		
Iné	5 320	0
<b>Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé</b>	<b><u>5 320</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Výnosy budúcich období - dlhodobé</b>		
Práce pre nájomníkov	0	0
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Iné	0	0
<b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Výnosy budúcich období - krátkodobé</b>		
Práce pre nájomníkov	5 628	16 662
Dopredu fakturované nájomné a služby	1 815 160	1 188 161
Iné	161 595	165 233
<b>Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé</b>	<b><u>1 982 382</u></b>	<b><u>1 370 056</u></b>
<b>Spolu</b>	<b><u>1 987 702</u></b>	<b><u>1 370 056</u></b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

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

	2021			2020		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 606 290			2 207 776		
z toho teoretická daň 21 %		547 321	21,00 %		463 633	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	460 640	96 734	3,71 %	762 870	160 203	7,26 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 068 717	-644 431	-24,73 %	-2 972 633	-624 253	-28,28 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	1 786	375	0,01 %	1 986	417	0,02 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
<b>Splatná daň</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>709</b>	<b>0,00 %</b>
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>709</b>	<b>0,00 %</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2021 EUR	2020 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	44 423 765	48 502 240
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 % (v roku 2020: 21 %).



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOVÝCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ****1. Deriváty**

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

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch k 31. decembru 2021:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja	
	TEUR			
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
Úrokový swap č.1	0	0		0,00%
Úrokový swap č.2	0	0		0,00%
Úrokový swap č.3	0	0		0,00%
	k 31. 12. 2021		k 31. 12. 2020	
	Zmena reálnej hodnoty		Zmena reálnej hodnoty	
	výsledok	vlastné	výsledok	vlastné
	hospodárenia	imanie	hospodárenia	imanie
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>656 996</b>
Úrokový swap	0	0	0	656 996

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31. 12. 2021	31. 12. 2020
a	b	b
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	0	220 000 000
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>220 000 000</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

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

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

	2021	2020
	EUR	EUR
<b>Tovar</b>		
Tovar	8 020	4 995
	<b>8 020</b>	<b>4 995</b>
<b>Služby</b>		
Nájomné	18 760 685	19 517 260
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 989 105	7 134 719
Iné	1 203 413	1 228 191
	<b>27 953 204</b>	<b>27 880 170</b>
<b>Spolu</b>	<b>27 961 224</b>	<b>27 885 165</b>

**2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2021	2020
	EUR	EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	4 524	4 524
Prefakturované služby	113 478	330 995
Zmluvné pokuty a penále	34 144	240 527
Iné	97 255	49 131
<b>Spolu</b>	<b>249 400</b>	<b>625 177</b>

**3. Kurzové zisky**

	2021	2020
	EUR	EUR
Kurzové zisky	0	15
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

**4. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2021	2020
	EUR	EUR
Výnosové úroky	3 110 008	3 097 678
Ostatné finančné výnosy	113	1 708
<b>Spolu</b>	<b>3 110 121</b>	<b>3 099 386</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**5. Náklady na poskytnuté služby**

	2021	2020
	EUR	EUR
Manažment fees	1 644 681	1 604 978
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	343 719	213 052
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	457 344	515 087
<i>Upratovanie</i>	944 799	875 446
<i>Strážna služba</i>	771 880	857 326
<i>Opravy a údržba</i>	2 238 146	2 059 050
<i>Príspevky nájomníkom</i>	16 436	169 212
Audit a poradenstvo	54 635	63 205
Iné	678 088	688 449
<b>Spolu</b>	<b>7 149 727</b>	<b>7 045 807</b>

**6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

	2021	2020
	EUR	EUR
Poistenie	207 935	156 613
Penále a pokuty	35	0
Refakturované náklady	102 655	323 535
Straty a škody	16 155	0
Iné	1 300	3 248
<b>Spolu</b>	<b>328 080</b>	<b>483 396</b>

**7. Kurzové straty**

	2021	2020
	EUR	EUR
Kurzové straty	880	642
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
<b>Spolu</b>	<b>880</b>	<b>642</b>

**8. Finančné náklady**

	2021	2020
	EUR	EUR
Nákladové úroky	9 121 947	9 449 138
Bankové poplatky	202 731	22 021
Iné	849	115
<b>Spolu</b>	<b>9 325 527</b>	<b>9 471 274</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

**9. Náklady za audit a poradenstvo**

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

	2021	2020
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	29 725	29 000
Iné uistovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	23 318	17 400
Ostatné neaudítorské služby	0	3 700
<b>Spolu</b>	<b>53 043</b>	<b>50 100</b>

**10. Čistý obrat**

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

		2021	2020
<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	EUR	EUR
<b>Slovenská republika</b>	Nájomné	18 958 197	19 517 260
	Iné služby	8 995 007	8 362 910
	Tovar	8 020	4 995
	<b>Spolu</b>	<b>27 961 224</b>	<b>27 885 165</b>

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

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

**2. Prenajatý majetok**

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 18 958 tisíc EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahu ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 240 482 tisíc EUR.

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

Vo februári 2022 konflikt medzi Ukrajinou a Ruskou federáciou prerástol do vojnového konfliktu v dôsledku invázie ruských vojenských síl na Ukrajinu. V súvislosti s prebiehajúcim vojenským konfliktom a súvisiacimi sankciami namierenými proti Ruskej federácii Spoločnosť neidentifikovala riziká s vplyvom na svoje podnikanie.

Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja Spoločnosť neustále analyzuje situáciu a posudzuje jej priamy dopad na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti posúdilo potenciálne dopady tejto situácie na svoju prevádzku a podnikanie a dospelo

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2021 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti v roku 2022. Spoločnosť bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protiopatrenia. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

## 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:

	2021 EUR	2020 EUR
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	2 500 000	-
Výnosové úroky	3 110 008	3 093 946

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Poskytnuté pôžičky	95 481 112	89 871 104
<b>Majetok spolu</b>	<b>95 481 112</b>	<b>89 871 104</b>

### Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2021 EUR	2020 EUR
Nájomné	195 326	186 545
Iné služby	413 876	332 386
<b>Výnosy spolu</b>	<b>609 202</b>	<b>518 931</b>

	2021 EUR	2020 EUR
Manažment fees - náklad	1 634 266	1 604 978
Iné služby - náklad	-	76 673
<b>Nákupy spolu</b>	<b>1 634 266</b>	<b>1 681 651</b>

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

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	57 224	10 449
<b>Majetok spolu</b>	<b>57 224</b>	<b>10 449</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	75 661	44
<b>Závazky spolu</b>	<b>75 661</b>	<b>44</b>

#### M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH 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 2020: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2021 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2020: žiadne).

#### N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>130 707 756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130 707 756</b>
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>818 895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>818 895</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>23 403 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>220 707</b>	<b>23 624 609</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	23 403 902	0	0	220 707	23 624 609
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>-569 816</b>	<b>569 816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-569 816	569 816	0	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
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-110 012 719</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 986 360</b>	<b>-108 026 359</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0		2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-112 838 806	0	0	1 986 360	-110 852 446
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>2 207 067</b>	<b>2 606 290</b>	<b>0</b>	<b>-2 207 067</b>	<b>2 606 290</b>
<b>Spolu</b>	<b>66 555 084</b>	<b>3 176 106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69 731 191</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

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

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.

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2020 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>130 707 756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130 707 756</b>
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>818 895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>818 895</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>22 855 073</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>548 829</b>	<b>23 403 902</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	22 855 073	0	0	548 829	23 403 902
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>-1 226 811</b>	<b>656 995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-569 816</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 226 811	656 995	0	0	-569 816
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-114 952 181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 939 461</b>	<b>-110 012 719</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-117 778 267	0	0	4 939 461	-112 838 806
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>5 488 290</b>	<b>2 207 067</b>	<b>0</b>	<b>-5 488 290</b>	<b>2 207 067</b>
<b>Spolu</b>	<b>63 691 023</b>	<b>2 864 062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66 555 084</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**O. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2021**

	2021 EUR	2020 EUR
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	16 800 999	16 150 130
Zaplatené úroky	-9 121 947	-9 449 138
Príjaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	7 679 052	6 700 992
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>7 679 052</b>	<b>6 700 992</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku, netto	1 884 246	-1 258 050
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	16 808	400
Poskytnuté pôžičky	-2 500 000	0
Príjaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-598 947</b>	<b>-1 257 650</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	0
Príjmy z emisie dlhopisov	0	0
Prírastok dlhodobých záväzkov	0	0
Príjmy spojené so splatením dlhodobých pôžičiek	0	0
Výdavky spojené s poskytnutím dlhodobých pôžičiek	0	0
Príjmy spojené s úvermi	0	0
Výdavky spojené s úvermi	-8 000 000	-4 000 000
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-8 000 000</b>	<b>-4 000 000</b>
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-919 895	1 443 342
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	26 154 747	24 711 405
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>25 234 851</b>	<b>26 154 747</b>



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**Peňažné toky z prevádzky**

	2021 EUR	2020 EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>8 618 229</b>	<b>8 559 236</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	7 414 286	8 006 243
Opravná položka k pohľadávkam	244 178	41 447
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Odpis pohľadávok a záväzkov	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	11 443	2 751
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	46 700	-433
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	0	188 461
Iné nepeňažné operácie	15 838	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	16 350 674	16 797 705
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-639 519	132 434
Úbytok (prírastok) zásob	25 173	-25 173
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia)	1 064 672	-754 836
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b>16 800 999</b>	<b>16 150 130</b>

**Peňažné prostriedky**

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

**Peňažné ekvivalenty**

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