

EUROVEA, a. s.

Výročná správa 2023

a

Správa nezávislého audítora z auditu
úctovnej závierky

a

Správa k ďalším požiadavkám zákona a iných
právnych predpisov

Obsah

Výročná správa

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2023 v členení:
 - Súvaha k 31. decembru 2023
 - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2023
 - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2023

Výročná správa EUROVEA 2023



Obsah:

1. PROFIL EUROVEA, A. S.	5
2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA	6
3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA	12
4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA.....	14
5. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	16
6. SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK.....	17
7. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI.....	18
8. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	24
9. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	31

1. Profil EUROVEA, a. s.

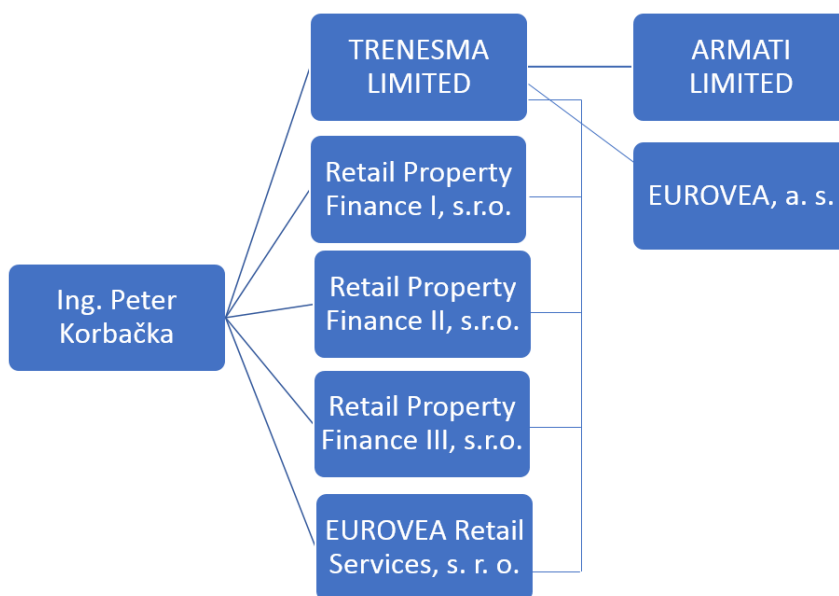
EUROVEA, a.s. (ďalej aj ako Spoločnosť) pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex EUROVEA zahŕňajúci 60 285 m² obchodných plôch, 25 661 m² kancelárskych plôch.

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

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

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

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



Portfólio

Obchodné Centrum

Obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea s celkovou nájomnou plochou 60 285 m², s aktuálnou obsadenosťou 96,28 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,0 roku. K 31. decembru 2023 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 18,1 milióna EUR.

Kancelárie

Kancelárske budovy Central 1, Central 2 a Central 3 s celkovou nájomnou plochou 24 781 m² s aktuálnou obsadenosťou 79,33 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,6 roka. K 31. decembru 2023 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov kancelárskych priestorov vo výške 4,1 milióna EUR.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

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

Makroekonomické faktory

Ekonomika SR sa v poslednom štvrtroku minulého roka udržala v pluse.

Objem HDP vo 4. štvrtroku 2023 mierne vzrástol medziročne aj medzikvartálne, čo v súhrne za celý rok udržalo rast ekonomiky nad 1 %.

Hrubý domáci produkt (HDP) v stálych cenách vo štvrtom štvrtroku 2023 medziročne vzrástol o 1,3 %. Po očistení výsledkov o sezónne vplyvy sa HDP medziročne zvýšil o 1,3 % a medzikvartálne o 0,3 %. V bežných cenách sa vo štvrtom štvrtroku 2023 vytvoril HDP v objeme 32 miliárd eur, čo predstavovalo v porovnaní so štvrtým štvrtrokom 2022 nárast o viac ako 3,1 miliardy eur. Po prepočte do stálych cien hodnota HDP dosiahla 24,2 mld. eur.

Ekonomika SR v súhrne za celý rok 2023 medziročne vzrástla o 1,1 %.

Rast hrubého domáceho produktu vo 4. štvrtroku 2023 v stálych cenách bol podporený predovšetkým medziročným zvýšením investícií. V súhrne za celý rok, ekonomický výkon potiahli investície a kladné saldo zahraničného obchodu. Konečná spotreba domácností zostala v útlme.

Celková zamestnanosť v referenčnom období dosiahla viac ako 2 milióny 611-tisíc osôb a medziročne počet zamestnancov a podnikateľov vzrástol o 0,3 %. Po očistení o sezónne vplyvy počet zamestnaných osôb v porovnaní so 4. štvrtrokom 2022 vzrástol o 0,2 % a medzikvartálne (v porovnaní s 3. štvrtrokom 2023) o 0,1 %.

Priemerná inflácia za celý rok 2023 dosiahla úroveň 10,5 %

Spotrebiteľské ceny v roku 2023 medziročne rástli ešte stále dvojciferným tempom a inflácia dosiahla štvrtú najvyššiu hodnotu za 30 rokov, od vzniku SR. V porovnaní s rekordnou úrovňou inflácie v roku 2022 prišlo k spomaleniu tempa rastu spotrebiteľských cien. Potraviny s nealkoholickými nápojmi počas roka 2023 zdraželi v priemere o viac ako 17 %, bývanie s energiami o viac ako 9 %. Výrazne tlmiaci účinok na celkovú infláciu malo zlacnenie pohonných hmôt, v priemere o takmer 7 %.

Priemerná ročná inflácia za rok 2023 vzrástla medziročne o 10,5 %. Jej vývoj v jednotlivých mesiacoch bol turbulentný. Zatiaľ čo v prvých mesiacoch rast cien osciloval okolo úrovne 15 %, počas roka postupne klesal až na decembrových necelých 6 %. K téme inflácia za mesiac december zverejňuje Štatistický úrad SR samostatnú informatívnu správu.

V priebehu roka 2023 rástli ceny v priemere vo všetkých 12 hlavných odboroch spotrebného koša. Vysoký rast cien nad úrovňou 10 % bol zaznamenaný v piatich z nich. Z hľadiska hodnotenia vývoja je tiež dôležité, že v šiestich spomedzi všetkých odborov rast cien utlmoval svoje tempo, teda dosiahol nižšie hodnoty ako v roku 2022. Najdynamickejšie spomalenie sa prejavilo v odbore doprava, kde ceny počas roka 2023 v priemere vzrástli len o 1,2 % (v roku 2022 to bol rast 15,7 %). Išlo o vplyv poklesu cien pohonných hmôt.

Významné vplyvy na rast cien v roku 2023

Významný vplyv na priemernú ročnú infláciu mali stále rastúce ceny potravín a nealkoholických nápojov a bývania s energiami. Tieto dve položky tvoria takmer polovicu percent výdavkov slovenských domácností.

V **potravinách** sa ceny zvýšili v priemere o 17,5 %. Dvojciferný rast sa prejavil v 8 z 9 sledovaných skupín potravín a z toho vyše 20 % rast bol v 3 položkách. Spomalenie zdražovania sa prejavilo v štyroch zložkách, najvýraznejšie pri olejoch a tukoch. Ich ceny vzrástli vlni o 5 %, kým v roku 2022 to bolo až o viac ako 40 %. Medziročné zmiernenie tempa rastu priemerných cien za rok sa prejavilo aj pri mäse, tiež pri mlieku, syroch a vajciach, ako aj pri chlebe s obilninami. Rast cien týchto skupín potravín však bol stále pomerne vysoký, dosahoval v priemere od 17 % do 19 %.

Naopak, spotrebiteľské ceny niektorých vybraných potravín počas roka 2023 rástli rýchlejšie ako v roku 2022, platilo to pre cukor s cukrovinkami, koreniny s prísadami, ryby a zeleninu. Ceny týchto potravín v roku 2023 narástli v priemere o 15 % až 24 %.

Priemerné ceny **bývania a energií** vzrástli počas roka 2023 o 9,3 % a ich rast bol ovplyvnený najmä zvýšením regulovaných cien elektriny, plynu a tepla pre domácnosti na začiatku roka. Spomedzi piatich zložiek tri rástli pomalšie ako v roku 2022. Najvýraznejšie zmiernenie nastalo pri imputovanom nájomnom (zohľadňuje aj cenový rast stavebných materiálov), ktorého ceny rástli už len o 5,9 % (v roku 2022 to bolo nad 18 %). Spomalenie rastu cien zaznamenali aj energie, ich rast za rok 2023 bol 11,4 %, čo bola o tretinu nižšia hodnota ako v roku 2022. Pomerne vysoké čísla rastu cien v priemere za rok 2023 zaznamenali pevné palivá, ktoré zdraželi o štvrtinu, a tiež tepelná energia, ktorej cena vzrástla o viac ako 17 %. Naopak, zdynamizovanie rastu cien oproti roku 2022 sa prejavilo napríklad pri cenách odvozu smetí alebo aj pri vodnom a stočnom.

Tretí najvýznamnejší vplyv na vývoj miery inflácie v roku 2023 mali ceny v odbore **doprava**, kam patria aj pohonné látky. Tie v priemere za rok zlacneli o 6,9 %, pričom v roku 2022 evidovali nárast cien o 26 %. Naopak, vzrástli napríklad ceny autobusovej a mierne aj železničnej osobnej dopravy.

Rýchlejšie ako inflácia rástli ceny vo **vzdelávaní**, najmä poplatky za školné a školský klub detí v materských a základných školách, počas roka 2023 vzrástli v priemere o takmer 29 %. Ide síce o položku s malou váhou vo výdavkoch domácností, ale jej tempo rastu bolo trikrát vyššie ako v roku 2022.

Počas roka 2023 dvojciferne vzrástli ceny alkoholu, najmä piva a destilátov, služby zubárov či osobnej starostlivosti, napr. kadernícke služby alebo poistenia v súvislosti s dopravou, poštových služieb, či potreby pre domáce zvieratá. O viac ako 10 % vzrástli aj stravovacie a ubytovacie služby.

V priemere za celý rok 2023 sa index spotrebiteľských cien zvýšil za domácnosti zamestnancov o 10,5 %, za nízko príjmové domácnosti o 11,1 % a za domácnosti dôchodcov o 10,8 %.

Vývoj jadrovej a čistej inflácie za rok 2023

Pri ročnej priemernej medziročnej inflácii 10,5 % dosiahla **jadrová inflácia** za rok 2023 hodnotu 11,5 % a čistá inflácia hodnotu 9,5 %. Jadrová inflácia sleduje rast cenovej hladiny po vylúčení vplyvu zmien regulovaných cien (napr. ceny energií) a iných administratívnych opatrení (napríklad úprav daní a podobne). Čistá inflácia je jadrová inflácia bez zmien cien potravín.

Reálne zárobky v roku 2023 rástli vo väčšine odvetví, pokles zamestnanosti sa však nezastavil

Priemerná mzda v roku 2023 rástla medziročne vo všetkých desiatich sledovaných odvetviach, v siedmich z nich dokonca dvojciferným tempom. Rast miezd bol rýchlejší ako rast inflácie v šiestich sektoroch. Pokles zamestnanosti evidovala väčšina odvetví, v priemysle ubudli zamestnanci už piaty rok v rade.

Priemerná nominálna mesačná mzda sa v decembri medziročne zvýšila vo všetkých sledovaných odvetviach, dvojciferne rástla až v polovici z nich. Najvýraznejší rast evidovali činnosti reštaurácií a pohostinstiev o 15,1 % (724 eur), najnižší zase stavebníctvo (1 064 eur) a tiež doprava vrátane skladovania (1 415 eur), obe zhodne o 7 %. Reálne mzdy zamestnancov všetkých sledovaných odvetví

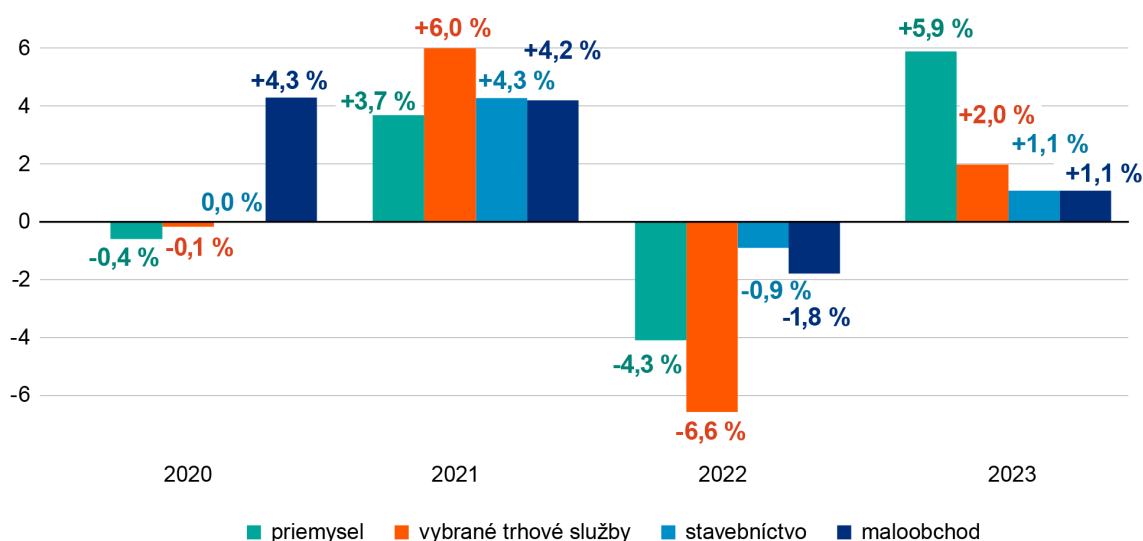
počas decembra 2023 boli tiež medziročne vyššie. Ich rast sa pohyboval od 1 % v doprave a skladovaní do 8,7 % v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev.

Vývoj zamestnanosti a miezd za rok 2023

Nominálna mesačná mzda sa v priemere za rok 2023 medziročne zvýšila vo všetkých sledovaných odvetviach. Najviac vzrástla v odvetviach s nižšími mzdami, a to v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev o 14,4 % (dosiahla 706 eur) a v ubytovaní o 13,8 % (1 082 eur). Dvojciferným tempom sa zvýšila mzda ešte v stavebníctve na hodnotu 1 025 eur, maloobchode na 1 086 eur, vo vybraných trhových službách na 1 395 eur, vo veľkoobchode na 1 466 eur a v priemysle na 1511 eur. Najpomalšie rástli platy v odvetví s najvyššími mzdami, v informáciách a komunikácii, tempo ich medziročného rastu bolo 7,2 % a úroveň priemerného zárobku dosiahla 2 449 eur.

Rast inflácie v roku 2023 postupne spomaľoval a jej úroveň okresávala zárobky menej ako v predchádzajúcom roku. **Reálna mzda** vzrástla v 6 z 10 sledovaných odvetví, rast sa pohyboval od 0,6 % vo veľkoobchode do 3,5 % v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev. Reálne nižšie mzdy do 3 % boli evidované v sektore informácií a komunikácie, v doprave a skladovaní, v predaji a oprave motorových vozidiel a v priemysle. V dlhodobom porovnaní vývoja reálnych miezd od roku 2009 bol najhorší rok 2022, kedy rast zaznamenalo iba jedno odvetvie, a to ubytovanie.

Priemerná reálna mesačná mzda v odvetviach* (medziročná zmena v %)



* odvetvia najvyšším podielom na zamestnanosti

Zamestnanosť na Slovensku v priemere za celý rok 2023 sa medziročne zvýšila len v 4 z 10 sledovaných odvetví. Počet zamestnancov vzrástol najviac v informáciách a komunikácii o 2 %, naopak najvýraznejšie poklesol vo veľkoobchode o 2,8 %. V najväčšom zamestnávateľskom odvetví, v priemysle, zamestnanosť klesla najmenej, o 0,6 %. Medziročný úbytok zamestnancov bol však evidovaný už piaty rok po sebe, pokles v roku 2023 bol druhý najnižší. V dlhodobom porovnaní všetky sledované odvetvia zaznamenali rast zamestnanosti v roku 2017 a naopak, jej pokles v roku 2010.

Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi

V I štvrtom kvartáli 2023 celková ponuka kancelárskych priestorov (office stock) v Bratislave predstavovala 2,09 mil. m². 19 % z tejto ponuky tvoria kancelárske priestory v štandarde A+, 37 % v A a 44 % v B štandarde. V priebehu posledného štvrťroka 2023 pribudla do ponuky jedna kancelárska budova – The Mill. Ide o budovu najvyššieho štandardu A+ s rozlohou 24 500 m², ktorá bola v čase dokončenia takmer úplne prenajatá.

Pokiaľ ide o vlastnícku štruktúru, rovnako ako minulý kvartál, približne 4 % budov sú vo vlastníctve štátu a ďalších 12 % sú budovy, ktoré sú vlastnené a plne obsadené tou istou entitou. Celková ponuka na komerčné využitie zostáva na úrovni 84 % z celkových moderných kancelárskych priestorov v Bratislave (1,7 mil. m²).

Zelené budovy

Celkovo máme v Bratislave takmer 852 220 m² kancelárskych priestorov s platným certifikátom zelenej/trvalo udržateľnej budovy. Jedná sa o 41% celkového objemu kancelárskych priestorov v Bratislave, alebo môžeme hovoriť o počte 45 z 278 budov. Z certifikovanej ponuky má 65 % BREEAM, 4 % kombináciu BREEAM/WELL GOLD a 31 % LEED. Najvyššie hodnotenie BREEAM Outstanding majú v Bratislave iba dve budovy – Twin City Tower a Pribinova 40. V prípade LEED Platinum ide o budovu Ein Park Offices, ktorá zároveň získala certifikát LEED Zero Carbon a stala sa prvou uhlíkovo neutrálnou budovou na Slovensku.

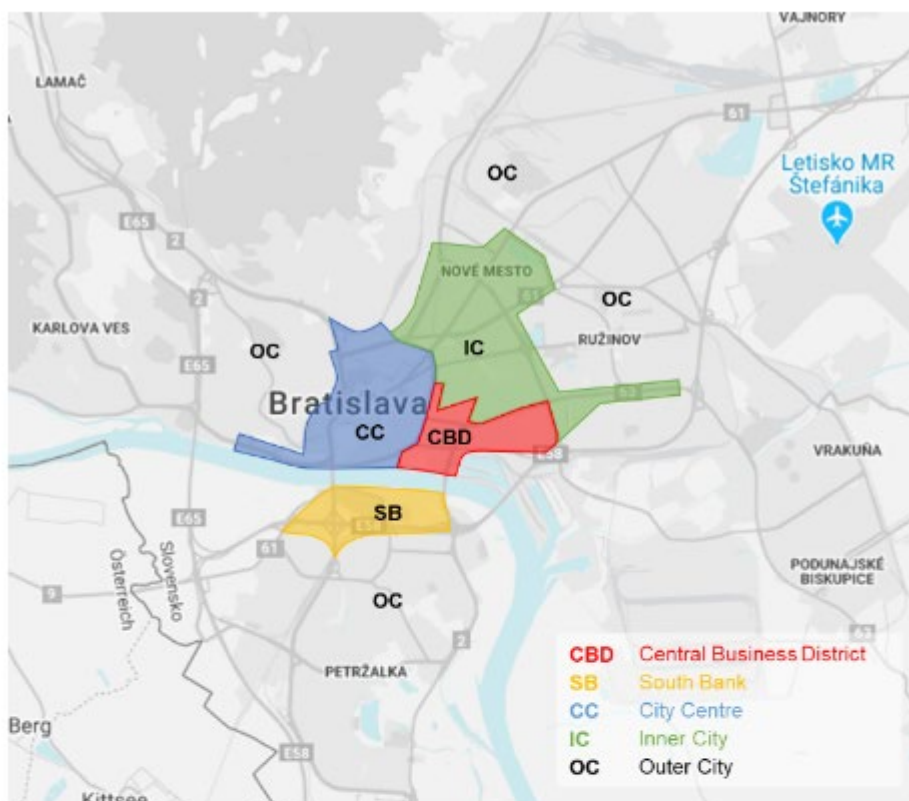
Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

Nájomné transakcie dosiahli v štvrtom štvrťroku 2023 výmeru 46 700 m², čo predstavuje 17%-tný nárast v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. V medziročnom porovnaní objem prenajatých plôch kancelárií klesol o 14 %. Najviac prírastkov tvorili renegociácie v objeme 47 %, nové zmluvy v objeme 41 % a expanzie predstavovali 12%.

Dominoval objem transakcií v sektore IT o výmere 14 500 m², nasledovaný sektorom profesionálnych služieb. Najväčšia uskutočnená transakcia bola v sektore IT, pričom išlo o renegociáciu s celkovou výmerou 5 600 m². Celkovo bolo zaznamenaných 15 transakcií s výmerou nad 1 000 m².

Väčšinu prenajatých priestorov v tomto kvartáli zaznamenal sektor IT (35,63 %), nasledoval sektor profesionálnych služieb (28,48%) a farmaceutický sektor (22,41 %).

¹ <https://www.kancelarie.sk/poradna/brf-trh-kancelarskych-priestorov-za-4-stvrtrok-2023>

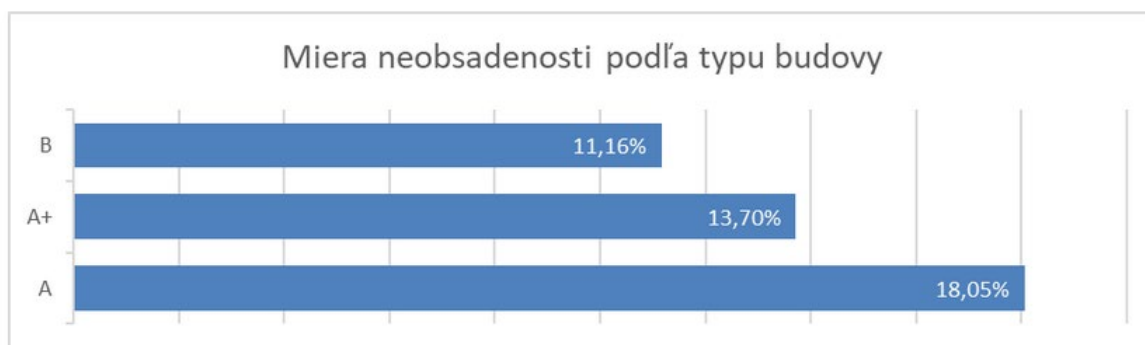
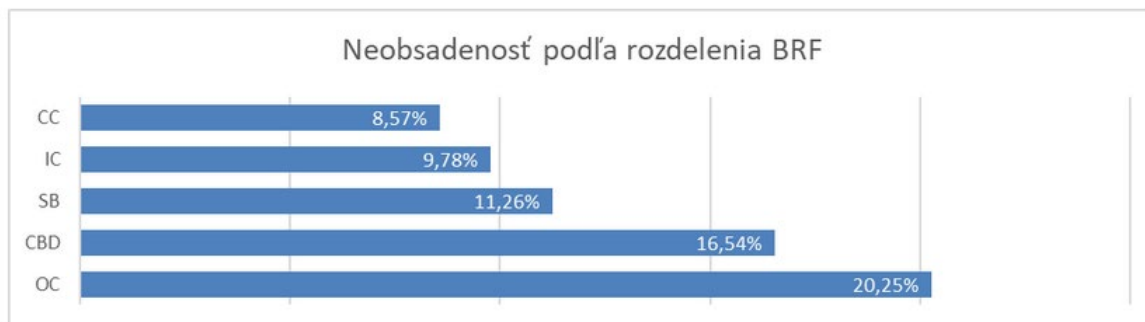


Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

Celková miera neobsadenosti v Bratislave zaznamenala nárast na súčasných 14,20 %. Najnižšiu neobsadenosť evidujeme v centre mesta CC (8,57%), nasleduje vnútorné mesto IC (9,78 %) a južné nábrežie SB (11,26%). Na štvrtom mieste je CBD (16,54%) a na poslednom okrajová časť mesta OC (20,25%).

Nárast neobsadenosti je najvýraznejšie spôsobený presťahovaním veľkého nájomcu z okrajovej časti mesta. V lokalite CBD spôsobilo mierny nárast neobsadenosti dokončenie dvoch nových budov v

minulom kvartáli. Na druhej strane však treba poznamenať, že tento kvartál dokončený The Mill disponuje takmer plnou obsadenosťou.



Nájomné (prime rent)

Nájomné (prime rent) ostáva na úrovni 18,00 EUR/m²/mesiac.

3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

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 2023 pokračovala v jeho splácaní istiny takto: 1. splátka splatná k 31.03.2023 bola uhradená 31.03.2023, 2. splátka splatná 30.06.2023 bola uhradená 30.06.2023, 3. splátka splatná 30.09.2023 bola uhradená 29.09.2023 a 4. splátka splatná 31.12.2022 bola uhradená 29.12.2023. Úroky z poskytnutého úveru boli splácané na kvartálnej báze v zmysle uzatvorenej Zmluvy.

Syndikovaný bankový úver v zostatkovej hodnote 204 000 tisíc EUR bol splatný 30.9.2023 Spoločnosť vyrokovala s bankami predĺženie splatnosti syndikovaného bankového úveru so splatnosťou 30.09.2025. Spoločnosť podpísala posledný dodatok k aktuálnej úverovej zmluve 27. septembra 2023.

V priebehu roka 2023 sa otvorila nová časť nákupného centra Eurovea, ktorú vlastní spoločnosť Eurovea 2, s. r. o.. Otvorením Eurovea 2 sa zväčšila ponuka značiek v rozšírenom shopping centre, poskytla sa tým väčšia variabilita výberu pri nakupovaní tovaru a ponúkla flexibilita pri výbere služieb čo priamo ovplyvnilo návštevnosť a tržby pôvodnej časti centra Eurovea.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2023 emitované dlhopisy v zostatkovej hodnote 100 mil. EUR ako dlhodobé záväzky nakoľko sú splatné k 1. júla 2027.

Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti spoločnosť sleduje každý zo segmentov samostatne. V segmente Obchodné centrum a v segmente Kancelárskych priestorov spoločnosť vykázala mierny nárast tržieb.

Obchodné centrum

Výkonnosť obchodného centra v niektorých ukazovateľoch rástla, v iných si zachovala približne rovnaké hodnoty, ako v minulom roku. Výnosy z nájmu 18,1 mil. EUR čo je nárast oproti minulému roku približne o 5%. Návštevnosť (Footfall) dosiahla skoro 14 mil. návštevníkov čo je 30 % nárast oproti minulému roku (10,7 mil.). Obsadenosť obchodného centra sa mierne zvýšila oproti minulému roku a dosiahla 96,28 %.

Kancelárske budovy

Výnosy z nájmu boli 4,1 mil. EUR. Obsadenosť bola na úrovni 79,33 %, v minulom roku bola na úrovni 87,17 %.

Investičné projekty

Rovnako ako v predchádzajúcich rokoch, tak aj v roku 2023, 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 2024

V roku 2024 sa bude manažment usilovať o udržanie pozície na trhu a prestíže tak obchodného centra ako aj kancelárskych budov na konkurenčnom trhu. Manažment sa bude aj naďalej snažiť o udržanie a rozvoj kvalitného portfólia nájomcov tak, aby bol zaistený bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu.

4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

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

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

Skrátená Súvaha	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
tis. EUR	Auditované	Auditované	Auditované
Spolu majetok	387 291	388 632	390 292
Pozemky	25 564	25 564	25 564
Stavby	238 171	236 508	240 482
Obstarávaný dlhodobý majetok	1 046	1 472	335
Dlhodobý finančný majetok	101 826	98 653	95 481
Obežný majetok	19 431	25 485	27 175
Vlastné imanie	70 832	74 534	69 731
Základné imanie	130 708	130 708	130 708
Spolu záväzky	308 887	312 520	318 577
Vydané dlhopisy	102 750	103 006	101 423
Dlhodobé bankové úvery	195 000	0	204 000
Krátkodobé záväzky	1 546	2 132	1 428
Bežné bankové úvery	4 000	204 000	8 000
Spolu časové rozlíšenie	7 572	1 577	1 988
Časové rozlíšenie	7 572	1 577	1 988

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	36 200	38 850	28 227
Náklady na hospodársku činnosť	26 109	27 115	19 405
Odpisy a opravné položky k majetku	7 918	7 363	7 414
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	10 091	11 735	8 823
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-12 778	-6 932	-6 216
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-2 687	4 803	2 606

Výnosy z hospodárskej činnosti (tržby, služby a ostatné) sú oproti roku 2022 nižšie o 2 650 tis. EUR.

Tržby za vlastné výkony a tovar

	2023	2022	2021
tis. EUR	EUR	EUR	EUR
Tovar			
Tovar	9	7	8
	9	7	8
Služby			
Nájomné	22 614	21 790	18 761
Prefakturácia prevádzkových nákladov	11 677	13 479	7 989
Iné	1 284	1 498	1 203
	35 575	36 758	27 953
Spolu	35 584	36 765	27 961

V roku 2023 boli tržby z prenájmu nehnuteľností vo výške 22,6 tis. EUR čo je oproti roku 2022 (21,8 tis. EUR) nárast o 0,8 tis. EUR, tento nárast tržieb za nájomné spôsobili ukončené opatrenia ktoré boli prijaté proti pandémie COVID-19 v roku 2021 a 2022 a nárast indexu spotrebiteľských cien.

Prehľad nákladov na nakúpené služby

	2023	2022	2021
tis. EUR	EUR	EUR	EUR
Prefakturované osobné náklady	0	0	0
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	1	2 433	0
Manažment fees	1 946	1 795	1 645
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	250	318	344
Služby pre nájomcov			
<i>Public relations, marketing</i>	609	519	457
<i>Upratovanie</i>	1 130	1 200	945
<i>Strážna služba</i>	757	795	772
<i>Opravy a údržba</i>	2 237	2 194	2 238
<i>Príspevky nájomníkom</i>	0	0	16
Audit a poradenstvo	46	50	55
Služby hotel Sheraton	0	0	0
Iné	904	688	678
Spolu	7 880	9 992	7 149

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

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2023.

5. Rizikové faktory

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

Závislosť na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach

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

Riziko konkurencie, zníženia trhového nájomného a cenové riziko

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

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

Kreditné riziko

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

Riziko likvidity

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

Riadenie rizika prostredníctvom zabezpečovacích derivátov

Spoločnosť 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 2023 spoločnosť neeviduje SWAPy, lebo boli ukončené k 30.9.2021.

6. Systém vnútornej kontroly a manažment rizík

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 ujám na dobrom mene Spoločnosti. Manažment má hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkových rizík v Spoločnosti, a to prostredníctvom štandardov na riadenie prevádzkových rizík, ktoré prostredníctvom finančného a kontrolingového oddelenia monitoruje na pravidelnej báze.

Základné usporiadanie systému vnútornej kontroly:

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

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

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

Audítorom spoločnosti je v roku 2023 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

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

7. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti

Kódex správy a riadenia

Činnosti výboru pre audit vykonávala v Spoločnosti v roku 2023 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 2023 neriadila Kódexom správy a riadenia spoločností a to z toho dôvodu, že ju právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do značnej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností ku dňu 31.12.2023 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 EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi, 16, Nikózia 1082, Cypruská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 328741, ktorá vlastní 100% akcií Spoločnosti.

Informácie o základnom imaní

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

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

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná v roku 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR. V roku 2022 bol vyplatený úrokový výnos držiteľom dlhopisov vo výške 4 244 000 EUR a aj celá menovitá hodnota dlhopisov.

Spoločnosť vydala 1.7.2022 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 5,5% p.a. splatné v roku 2027. Primárna emisia bola celá upísaná v roku 2022 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR.

Popis práv akcionárov

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

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

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

Valné zhromaždenie a jeho činnosť

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti.

Valné zhromaždenie rozhoduje o:

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

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

V roku 2023 Valné zhromaždenie okrem schválenia účtovnej závierky za rok 2022, a schválenia zmluvnej dokumentácie k dodatku syndikovaného bankového úveru 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 2023:

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 neauditorských služieb a služieb poskytovaných štatutárnym audítorom alebo auditorskou spoločnosťou. Ďalej sleduje efektivitu vnútornej kontroly, interného auditu a systémov riadenia rizík v Spoločnosti, ak ovplyvňujú zostavovanie účtovnej závierky.

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

Prehľad o členoch dozornej rady Spoločnosti v roku 2023:

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

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2023 stratu vo výške 2 686 519 EUR. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu na preúčtovanie straty na účet neuhradených strát minulých rokov.

Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly

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

Dohody medzi majiteľmi cenných papierov

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

Ostatné doplňujúce údaje

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

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútnu 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 nezaobera mikró 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 31.12.2023 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 02.04.2024


Radoslav Mokry
člen predstavenstva


Mgr. Jana Tomová
člen predstavenstva



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

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

- súvahu k 31. decembru 2023;
- výkaz ziskov a strát za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2023; 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 2023 a výsledku jej hospodárenia za obdobie končiacie sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA) 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

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

Identifikovali sme nasledovné kľúčové záležitosti auditu:

Ocenenie dlhodobého hmotného majetku	
Zostatková cena dlhodobého hmotného majetku 31. decembrom 2023 je vo výške 266 milióna EUR a k 31. decembru 2022 bola vo výške 264 milióna EUR. K 31. decembru 2023 ani k 31. decembru 2022 neboli vykázané žiadne opravné položky k dlhodobému majetku.	
Kľúčové záležitosti auditu	Naša reakcia
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. 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 požadovanú mieru návratnosti, výnosy z prenájmu a obsadenosť. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na stanovenie návratnej hodnoty Spoločnosti. Vzhľadom na uvedené faktory, spolu s neistotou v odhadoch vyplývajúcou z vplyvu narastajúcich úrokových sadzieb 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.	Naše postupy v tejto oblasti zahŕňali okrem iného: - S podporou našich špecialistov na oceňovanie posúdenie objektívnosti a spôsobilosti nezávislého znalca nominovaného vedením Spoločnosti; - S podporou našich špecialistov na oceňovanie 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; - S podporou našich špecialistov na oceňovanie posúdenie kľúčových predpokladov použitých znalcom a to: - Porovnanie požadovanej miery návratnosti použitej pri odhade návratnej hodnoty na trhové dáta pre relevantný segment; - Odsúhlasenie výnosov z prenájmu a ukazovateľov obsadenosti použitých v znaleckom posudku na posledné skutočné výsledky dosiahnuté Spoločnosťou a na trhové dáta pre relevantný segment; - Odsúhlasením údajov o nájomcoch týkajúce sa nájomnej plochy a nájomného, ktoré boli použité v znaleckom posudku na databázu nájomcov a na vzorku nájomných zmlúv.

	Naša reakcia (pokračovanie)
	○ Zhodnotenie presnosti použitých predpokladov na historické údaje o Spoločnosti; • Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Spoločnosťou podľa zákona o účtovníctve

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne

spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

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

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

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o 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 za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných

informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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

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 8 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 24. apríla 2024.

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.

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 2023, 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 dohliadanie 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

Naša spoločnosť aplikuje Medzinárodný štandard pre riadenie kvality (International Standard on Quality Management 1), ktorý vyžaduje, aby spoločnosť navrhla, implementovala a prevádzkovala systém riadenia kvality vrátane zásad a postupov týkajúcich sa dodržiavania požiadaviek týkajúcich sa etiky, profesijných štandardov a príslušných 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.

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



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

Bratislava, 30. apríla 2024

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7	Účtovná závierka ☒ riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 3
IČO 3 5 8 2 5 6 0 0	mimoriadna	☒ veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 3
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

EUROVEA , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

PRIBINOVA

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 9 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

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

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		4 9 2 6 8 1 1 2 9	3 8 7 2 9 0 8 0 2	
				1 0 5 3 9 0 3 2 7	3 8 8 6 3 2 1 8 5	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		4 7 2 2 7 0 3 0 5	3 6 7 7 8 7 4 3 7	
				1 0 4 4 8 2 8 6 8	3 6 3 1 0 6 6 1 2	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		4 6 0 4 7 9	3 4 7 8 7 5	
				1 1 2 6 0 4	2 8 3 8 6 8	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		1 1 5 0 8 1	7 0 6 3 1	
				4 4 4 5 0	0	
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06		3 4 5 3 9 8	2 7 7 2 4 4	
				6 8 1 5 4	2 8 3 8 6 8	
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		3 6 9 9 8 3 9 9 9	2 6 5 6 1 3 7 3 5	
				1 0 4 3 7 0 2 6 4	2 6 4 1 6 9 9 0 7	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		2 5 5 6 4 3 0 2	2 5 5 6 4 3 0 2	
				0	2 5 5 6 4 3 0 2	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		3 4 0 4 6 5 8 3 2	2 3 8 1 7 0 5 4 2	
				1 0 2 2 9 5 2 9 0	2 3 6 5 0 7 8 7 9	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		2 6 8 4 2 3 2	6 0 9 2 5 8	
				2 0 7 4 9 7 4	4 0 1 2 6 2	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	2 2 4 0 7 2	2 2 4 0 7 2		
			0		2 2 4 0 7 2	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 0 4 5 5 6 1	1 0 4 5 5 6 1		
			0		1 4 7 2 3 9 2	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
					0	
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	1 0 1 8 2 5 8 2 7	1 0 1 8 2 5 8 2 7		
			0		9 8 6 5 2 8 3 7	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	1 0 1 8 2 5 8 2 7	1 0 1 8 2 5 8 2 7		
			0		9 8 6 5 2 8 3 7	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33		2 0 3 3 8 5 8 1	1 9 4 3 1 1 2 2
				9 0 7 4 5 9	2 5 4 8 4 5 1 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		4 0 4 8 8 8 6	3 1 4 1 4 2 7	
				9 0 7 4 5 9	3 6 7 3 9 3 1	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		4 0 3 1 8 3 6	3 1 2 4 3 7 7	
				9 0 7 4 5 9	3 6 6 1 8 5 0	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55		7 5 6 4 2	7 5 6 4 2	
				0	2 6 9 7 5 3	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		3 9 5 6 1 9 4	3 0 4 8 7 3 5	
				9 0 7 4 5 9		3 3 9 2 0 9 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohla- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
						1 1 5 3 3
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 7 0 5 0	1 7 0 5 0	
				0		5 4 8
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		1 6 2 8 9 6 9 5	1 6 2 8 9 6 9 5	
				0		2 1 8 1 0 5 8 2
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		6 8 6 6 0	6 8 6 6 0	
				0		3 0 1 4 5
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		1 6 2 2 1 0 3 5	1 6 2 2 1 0 3 5	
				0		2 1 7 8 0 4 3 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		7 2 2 4 3	7 2 2 4 3	
				0		4 1 0 6 0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75		0	0	
				0		0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		4 8 3 3 7	4 8 3 3 7	
				0		4 1 0 6 0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78		2 3 9 0 6	2 3 9 0 6	

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 8 7 2 9 0 8 0 2	3 8 8 6 3 2 1 8 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	7 0 8 3 2 3 1 9	7 4 5 3 4 4 4 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 3 0 7 0 7 7 5 6	1 3 0 7 0 7 7 5 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 3 0 7 0 7 7 5 6	1 3 0 7 0 7 7 5 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85	8 1 8 8 9 5	8 1 8 8 9 5
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	2 0 0 0 0 0 0 0	2 0 0 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 4 3 6 5 5 6 3	2 3 8 8 5 2 3 8
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 4 3 6 5 5 6 3	2 3 8 8 5 2 3 8
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 0 2 3 7 3 3 7 6	- 1 0 5 6 8 0 6 9 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 8 2 6 0 8 6	2 8 2 6 0 8 6
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 0 5 1 9 9 4 6 2	- 1 0 8 5 0 6 7 8 4
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 2 6 8 6 5 1 9	4 8 0 3 2 5 2
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 0 8 8 8 5 8 9 3	3 1 2 5 2 0 5 5 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 3 7 7 3 5 2 8	1 0 3 3 7 1 9 7 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	3 7 7 3 5 2 8	3 3 7 1 9 7 0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	1 0 0 0 0 0 0 0 0	1 0 0 0 0 0 0 0 0
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 9 5 0 0 0 0 0 0	0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 5 4 6 3 1 6	2 1 3 2 3 6 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 6 5 6 2 7	1 9 8 2 3 0 8
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	5 1 3 9 3	1 0 2 1 5 1
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 2 1 4 2 3 4	1 8 8 0 1 5 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 7 6 1 8 9	9 0 6 6 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	4 5 0 0	5 9 3 9 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 8 1 6 0 4 9	1 0 2 1 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 8 1 6 0 4 9	1 0 2 1 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	4 0 0 0 0 0 0 0	2 0 4 0 0 0 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140	2 7 5 0 0 0 0 0	3 0 0 6 0 0 0 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	7 5 7 2 5 9 0	1 5 7 7 1 9 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	9 7 4 2 7	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	8 4 8 3 9	
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	7 3 9 0 3 2 4	1 5 7 7 1 9 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 5 5 8 3 3 4 0	3 6 7 6 5 1 4 6
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 6 2 0 0 3 6 0	3 8 8 4 9 6 8 3
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	8 5 5 4	7 4 0 8
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3 5 5 7 4 7 8 6	3 6 7 5 7 7 3 7
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 3 1 2 2 8	2 7 4 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	4 8 5 7 9 2	2 0 8 1 7 9 8
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 6 1 0 9 3 6 0	2 7 1 1 4 5 0 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	5 0 6 4	4 9 3 2
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	9 2 7 8 9 3 1	9 1 4 5 9 0 8
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 8 7 9 9 7 5	9 9 9 2 2 4 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 4 0 9 7 7	2 4 0 6 3 9
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 9 1 7 6 6 9	7 3 6 2 7 3 3
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 9 1 7 6 6 9	7 3 6 2 7 3 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 5 4 1 5	2 0 9 0
I.	Opravné položky k pohrádkam (+/-) (547)	25	2 5 3 0 4 3	7 0 2 4 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 1 8 2 8 6	2 9 5 7 1 8
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 0 0 9 1 0 0 0	1 1 7 3 5 1 7 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 8 4 1 9 3 7 0	1 7 6 2 2 0 5 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 1 7 3 0 0 2	3 1 7 3 7 8 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 1 7 2 9 9 0	3 1 7 1 7 2 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 1 7 2 9 9 0	3 1 7 1 7 2 5
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		1 2
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	1 2	2 0 4 8
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 5 9 5 0 5 2 1	1 0 1 0 5 7 0 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 5 6 5 5 7 1 3	1 0 0 8 0 3 0 8
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 5 6 5 5 7 1 3	1 0 0 8 0 3 0 8
O.	Kurzové straty (563)	52	1 7 9	1 0 1 1
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 9 4 6 2 9	2 4 3 8 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 2 7 7 7 5 1 9	- 6 9 3 1 9 2 3
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 6 8 6 5 1 9	4 8 0 3 2 5 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	0	0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 2 6 8 6 5 1 9	4 8 0 3 2 5 2

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 Mestského súdu Bratislava III 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 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 11. mája 2023.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 2023 do 31. decembra 2023.

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

5. Informácie o skupine

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

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA LIMITED. Táto konsolidovaná účtovná závierka je jediná, do ktorej sa Spoločnosť zahŕňa.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2023 nemala zamestnancov (v roku 2022 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 2023 a k 31. decembru 2022 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

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

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

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

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje 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, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2005 do 26. marca 2010 boli úroky z cudzích zdrojov. Realizované kurzové rozdiely nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
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 obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

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

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

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

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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

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

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

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

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 prepojeným účtovným jednotkám.

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

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

5. Zásoby

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

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

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

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

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 ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

7. Finančné účty

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

8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

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

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

10. Závazky

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

11. Rezervy

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

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

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

Nevyfakturované dodávky majetku

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

12. 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

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

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

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

13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

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

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

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

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

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

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

15. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

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

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

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenájatému 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 odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

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

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

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

16. Deriváty

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

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

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

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

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

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

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

17. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

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

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

18. Cudzia mena

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

Na 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.

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

20. Porovnateľné údaje

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

21. Oprava chýb minulých období

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

Spoločnosť pristúpila k oprave významných chýb z minulého obdobia a navýšila v roku 2023 Tržby z predaja služieb o 1 016 tis. EUR a zároveň o rovnakú sumu navýšila účet Neuhradených strát minulých rokov. Chyba vznikla v dôsledku nesprávneho časového rozlíšenia výnosov v roku 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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 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 2023 bola jeho zostatková cena vo výške 265 614 tisíc EUR, čo predstavuje 69 % z celkového majetku Spoločnosti.

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

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. Takto stanovená návratná hodnota k 31. decembru 2023 významne prevyšuje zostatkovú hodnotu.

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 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť neeviduje v roku 2023 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2022: žiadny).

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 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 2023 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 80 740 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

EUROVEA, a. s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2023

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	40 056	75 025	0	0	115 081	40 056	4 394	0	0	44 450	0	70 631
Oceniteľné práva	345 398	0	0	0	345 398	61 530	6 624	0	0	68 154	283 868	277 244
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	385 454	75 025	0	0	460 479	101 586	11 018	0	0	112 604	283 867	347 875
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	331 259 511	8 121 735	106 428	1 191 013	340 465 832	94 751 632	7 631 434	106 428	0	102 276 638	236 507 879	238 189 193
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	2 714 263	502 000	532 324	0	2 683 938	2 313 001	290 632	528 659	0	2 074 974	401 261	608 964
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	0	0	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 472 392	764 182	0	-1 191 013	1 045 561	0	0	0	0	0	1 472 392	1 045 561
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	361 234 541	9 387 917	638 752	0	369 983 705	97 064 634	7 922 066	635 087	0	104 351 612	264 169 906	265 632 093
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	98 652 836	3 172 990	0	0	101 825 826	0	0	0	0	0	98 652 836	101 825 826
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	98 652 836	3 172 990	0	0	101 825 826	0	0	0	0	0	98 652 836	101 825 826
Neobežný majetok spolu	460 272 831	12 635 932	638 752	0	472 270 011	97 166 220	7 933 083	635 087	0	104 464 216	363 106 610	367 805 794

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

EUROVEA, a. s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2022

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	40 057	0	0	0	40 057	32 884	7 173	0	0	40 057	7 173	0
Oceniteľné práva	345 398	0	0	0	345 398	54 906	6 624	0	0	61 530	290 492	283 868
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	385 454	0	0	0	385 454	87 790	13 797	0	0	101 587	297 664	283 867
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	328 185 003	2 937 469	2 590	139 630	331 259 511	87 702 831	7 051 392	2 590	0	94 751 632	240 482 172	236 507 879
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	2 714 263	0	0	0	2 714 263	2 032 019	280 982	0	0	2 313 001	682 243	401 261
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	0	0	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	334 949	1 277 073	0	-139 630	1 472 392	0	0	0	0	0	334 949	1 472 392
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	357 022 588	4 214 542	2 590	0	361 234 540	89 734 850	7 332 374	2 590	0	97 064 634	267 287 738	264 169 906
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	94 246 669	3 171 724	0	1 234 444	98 652 836	0	0	0	0	0	94 246 669	98 652 836
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	1 234 444	0	0	-1 234 444	0	0	0	0	0	0	1 234 444	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	95 481 113	3 171 724	0	0	98 652 836	0	0	0	0	0	95 481 113	98 652 836
Neobežný majetok spolu	452 889 155	7 386 266	2 590	0	460 272 830	89 822 640	7 346 171	2 590	0	97 166 221	363 066 515	363 106 610

D/IČ

2
0
2
0
2
8
2
6
0
3
7

IČO

3
5
8
2
5
6
0
0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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. 2023 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2023 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	672 353	253 043	17 937	0	907 459
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	672 353	253 043	17 937	0	907 459

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

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

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

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	1 445 699	379 853
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 603 186	3 966 431
Spolu	4 048 885	4 346 284

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. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-41 587 690	-52 231 624
– odpočítateľné	-41 587 690	-52 231 624
– zdaniťelné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	-8 733 415	-10 968 641
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2023	0
Stav k 31. decembru 2022	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	0	0
Ostatné	23 906	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	23 906	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	0	0
Ostatné	48 337	41 060
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	48 337	41 060
Spolu	72 243	41 060

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým poisťným na obdobie roku 2024 vo výške 48 161 EUR (2023: 41 060 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 2023 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2022 je 130 707 756 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 2022 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.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 Spoločnosť vykázala základnú stratu vo výške 14 290 EUR na jednu kmeňovú akciu (rok končiaci sa 31. decembra 2022 bol zisk vo výške 25 549 EUR na jednu kmeňovú akciu).

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 4 803 252 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	480 325
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	4 322 927
Prevod na nerozdelený zisk	-
Spolu	<u>4 803 252</u>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 vo výške -2 686 519 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 2 686 519 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 k 1. 1. 2023 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2023 EUR
Ostatné rezervy krátkodobé					
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	10 216	0	-10 216	0	0
Vyúčtovanie poplatkov nájomcom	0	1 816 049	0	0	1 816 049
Overenie účtovnej závierky	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	10 216	1 816 049	-10 216	0	1 816 049

9. Záväzky

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

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	-14 066	13 522
Záväzky v lehote splatnosti	108 083 909	108 496 891
	108 069 843	108 510 413

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 2023 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	51 393	0	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	1 214 234	1 265 627	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	3 773 528	0	0	3 773 528
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	102 750 000	2 750 000	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	276 189	276 189	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	4 500	4 500	0	0
	108 069 843	4 296 316	100 000 000	3 773 528

Dlhodobé záväzky k 31. decembru 2023 zahŕňajú najmä bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 735 887 EUR (2022: 3 317 899 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 2022 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	102 151	102 151	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	1 880 234	1 880 234	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	3 371 969	0	0	3 371 969
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	103 006 000	3 006 000	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	90 660	90 660	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	59 398	59 398	0	0
	108 510 412	5 138 443	100 000 000	3 371 969

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. Vydané dlhopisy a pôžičky a návratné finančné výpomoci

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%	5,5%	1.7.2027

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022
Dlhodobé vydané dlhopisy							
Dlhopis EUROVEA a.s.	EUR	5,5	2027	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
				100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Dlhopis EUROVEA, a.s.	EUR	5,5	2024	2 750 000	2 750 000	3 006 000	3 006 000
				102 750 000	102 750 000	103 006 000	103 006 000

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

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

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	2 750 000	3 006 000
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	100 000 000	100 000 000
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	102 750 000	103 006 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

11. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022
Dlhodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,95%	2025	195 000 000	195 000 000	0
				195 000 000		0
Krátkodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,95%	2024	4 000 000	4 000 000	204 000 000
				4 000 000		204 000 000
Spolu				199 000 000	199 000 000	204 000 000

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

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	4 000 000	204 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	195 000 000	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	199 000 000	204 000 000

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

Manažment Spoločnosti pozorne sleduje svoju ekonomickú situáciu vzhľadom na úverové zaťaženie a povinnosti voči Syndikátu bánk vyplývajúce z úverovej zmluvy. Manažment Spoločnosti podniká všetky kroky, aby splnil príslušné požiadavky Syndikátu bánk a zároveň včas poukazuje na možné riziká vyplývajúce zo zmien situácie na trhu a z vysokých úrokových sadzieb. Na základe aktuálnej finančnej situácie má Spoločnosť dostatočné zdroje na prípadné plnenia vyplývajúce z úverových zmlúv a manažment Spoločnosti neidentifikoval riziko, že by mal byť syndikovaný bankový úver splatný na požiadanie. Spoločnosť priebežne diskutuje so Syndikátom bánk o udelení výnimky, pokiaľ ide o kovenanty tak, aby boli nastavené na hodnoty, ktoré lepšie reflektujú aktuálnu situáciu vo vývoji úrokových sadzieb.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	97 427	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	97 427	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Práce pre nájomníkov	0	0
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Bezodplatne nadobudnutý majetok	4 835 851	
Iné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	4 835 851	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Práce pre nájomníkov	96 341	3 628
Dopredu fakturované nájomné a služby	2 458 132	1 414 781
Bezodplatne nadobudnutý majetok	84 839	
Iné	0	158 781
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	2 639 312	1 577 190
Spolu	7 572 590	1 577 190

Obsahom položky „Bezodplatne nadobudnutý majetok“ je skolaudovaný prepojení medzi staršou časťou nákupného centra Eurovea vlastnenou Spoločnosťou EUROVEA, a. s. a novootvorenou časťou nákupného centra Eurovea vlastnenou Spoločnosťou Eurovea 2, s.r.o..

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:

	2023			2022		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 686 519			4 803 252		
z toho teoretická daň 21 %		-564 169	21,00 %		1 008 683	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	4 271 854	897 089	-33,39 %	206 744	43 416	0,90 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 585 335	-332 920	12,39 %	-5 012 756	-1 052 679	-21,92 %
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	0	0	0,00 %	2 761	580	0,01 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Splatná daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	0,00 %		0	0,00 %

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:

	2023 EUR	2022 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	41 587 690	52 231 624
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 2022: 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 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:

	2023 EUR	2022 EUR
Tovar		
Tovar	8 554	7 408
	8 554	7 408
Služby		
Nájomné	22 614 143	21 789 552
Prefakturácia prevádzkových nákladov	11 677 300	13 477 974
Iné	1 283 343	1 497 620
	35 574 786	36 765 146
Spolu	35 583 340	36 772 554

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2023 EUR	2022 EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	0	9 504
Prefakturované služby	280 418	629 055
Zmluvné pokuty a penále	0	163 359
Iné	205 374	1 279 880
Spolu	485 792	2 081 798

3. Kurzové zisky

	2023 EUR	2022 EUR
Kurzové zisky	0	13
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	0	13

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
Výnosové úroky	3 172 990	3 171 725
Ostatné finančné výnosy	12	2 049
Spolu	3 173 002	3 173 774

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Manažment fees	1 945 877	1 795 330
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	250 086	318 121
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	609 324	519 381
<i>Upratovanie</i>	1 130 129	1 200 352
<i>Strážna služba</i>	756 806	794 653
<i>Opravy a údržba</i>	2 236 759	2 193 152
<i>Príspevky nájomníkom</i>	0	0
Audit a poradenstvo	46 132	49 621
Poplatky za upísanie dlhopisov	700	2 433 673
Iné	904 162	158 375
Spolu	7 879 975	9 992 246

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023	2022
	EUR	EUR
Poistenie	164 444	156 613
Penále a pokuty	85	0
Refakturované náklady	274 521	125 912
Straty a škody	3 483	10 637
Iné	75 752	2 555
Spolu	518 286	295 717

7. Kurzové straty

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové straty	179	1 011
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	179	1 011

8. Finančné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Nákladové úroky	15 655 713	10 080 308
Bankové poplatky	294 622	22 641
Iné	6	1 633
Spolu	15 950 342	10 104 583

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

9. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	36 332	30 676
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	10 396
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	36 332	41 072

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:

		2023	2022
		EUR	EUR
Krajina	Výrobky, tovary a služby		
Slovenská republika	Nájomné	22 614 143	21 789 552
	Iné služby	12 960 643	14 968 186
	Tovar	8 554	7 408
	Spolu	35 583 340	36 765 146

H. 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 22 614 tisíc EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 238 171 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2023.

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

J. 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:

	2023 EUR	2022 EUR
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	-	-
Výnosové úroky	3 172 990	3 171 725

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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Poskytnuté pôžičky	101 825 827	98 652 837
Majetok spolu	101 825 827	98 652 837

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2023 EUR	2022 EUR
Nájomné	152 282	213 483
Iné služby	515 754	804 122
Výnosy spolu	668 036	1 017 605
Náklad parkovné	231 975	-
Iné služby - náklad	27 579	77 210
Nákupy spolu	1 961 952	1 707 734

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

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	75 641	269 753
Majetok spolu	75 641	269 753
	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Záväzky z obchodného styku	51 393	102 151
Záväzky spolu	51 393	102 151

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2022: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2022: žiadne).

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Základné imanie	130 707 756	0			130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	23 885 238	0	0	480 325	24 365 563
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	23 885 238	0	0	480 325	24 365 563
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-105 680 698	0	0	4 322 927	-102 373 376
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhrazená strata minulých rokov	-108 506 784	0	-1 015 605	4 322 927	-105 199 462
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 803 252	-2 686 519	0	-4 803 252	-2 686 519
Spolu	74 534 443	0	1 015 605	0	70 832 320

Úbytky v hodnote 1 016 tis. EUR predstavujú opravy chýb minulých období, viac informácií vid' bod D21.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Základné imanie	130 707 756	0			130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	23 624 609	0	0	260 629	23 885 238
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	23 624 609	0	0	260 629	23 885 238
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-108 026 359	0	0	2 345 661	-105 680 698
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-110 852 446	0	0	2 345 661	-108 506 784
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 606 290	4 803 252	0	-2 606 290	4 803 252
Spolu	69 731 191	4 803 252	0	0	74 534 443

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

M. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2022

	2023 EUR	2022 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	20 799 717	17 580 663
Zaplatené úroky	-15 814 286	-8 774 477
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	4 985 431	8 806 185
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	4 985 431	8 806 185
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku, netto	-5 637 545	-4 233 194
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	131 228	2 740
Poskytnuté pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-5 506 317	-4 230 454
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	0
Príjmy z emisie dlhopisov	0	100 000 000
Výdavky z emisie dlhopisov	0	-100 000 000
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	-5 000 000	-8 000 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-5 000 000	-8 000 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-5 520 888	-3 424 269
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	21 810 582	25 234 851
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	16 289 694	21 810 582

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

	2023 EUR	2022 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	9 796 204	11 711 836
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	7 917 669	7 362 733
Opravná položka k pohľadávkam	235 106	75 355
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Odpis pohľadávok a záväzkov		0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	1 805 833	-18 687
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-115 813	-650
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov		0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	19 638 999	19 130 586
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	266 215	-1 649 314
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia)	894 503	99 390
Peňažné toky z prevádzky	20 799 717	17 580 663

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 známou 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.