

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

EUROVEA 2, s.r.o.  
Pribinova 10  
811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA 2, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. júna 2017 a do obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2017 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, vložka 144873/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- Správa nehnuteľností,
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností.
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu
- Predaj nehnuteľností, Prípravné práce k realizácii stavby, Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov, Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

**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 zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 16. decembra 2024.

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

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

Účtovná zvierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná zvierka 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 zvierky spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd Floor, Flat/Office 23, Nikózia 1061, Cyperská republika.

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

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť v roku 2024 nemala zamestnancov (v roku 2023 tiež nemala zamestnancov).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konateľ                      Martin Hruška (od 21.5.2024)  
                                      Marek Lenčeš (do 20.5.2024)

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

K 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA LIMITED	15 875 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>15 875 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

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

K 31. decembru 2024 krátkodobé záväzky Spoločnosti (číslo riadku 122, 136, 139 a 141 Súvahy) preyšujú jej krátkodobý majetok (čísla riadkov 53, 71, 76 a 78 Súvahy) o 199 475 tisíc EUR. Výsledok hospodárenia (číslo riadku 61 Výkazu ziskov a strát) je strata -12 633 tisíc EUR a vlastné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 je -598 tisíc EUR.

Okrem toho pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31.12.2024 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka od 1.1.2018 v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Novela Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2016 zakazuje spoločnosti, ktorá je v kríze vrátiť plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. Zákaz vrátenia plnenia nahrádzajúceho vlastné zdroje platí aj v prípade, ak by sa v dôsledku toho spoločnosť do krízy dostala. (§ 67f).

Rozdiel medzi krátkodobým majetkom a krátkodobými záväzkami Spoločnosti riadi nasledujúcim spôsobom:

- Spoločnosť k 31. decembru 2024 vykazuje ako krátkodobý syndikovaný bankový úver vo výške 105 000 tisíc EUR, ktorého splatnosť je v septembri 2025.
- Spoločnosť k 31. decembru 2024 vykazuje ako krátkodobý bankový úver č.2 vo výške 18 691 tisíc EUR, ktorého splatnosť je v decembri 2025.
- Spoločnosť k 31. decembru 2024 vykazuje ako krátkodobú pôžičku od Eurovea 2 financing, s.r.o. vo výške 63 822 tisíc EUR, ktorej splatnosť je v auguste 2025.
- Spoločnosť k 31. decembru 2024 vykazuje krátkodobú pôžičku od RMS Mezzanine, a.s. organizačná zložka Slovensko vo výške 14 825 tisíc EUR, ktorej splatnosť je v decembri 2025.
- Spoločnosť momentálne rokujú s bankami o možnosti predĺženia splatnosti vyššie uvedených syndikovaných úverov a pôžičiek o približne 6 až 18 mesiacov alebo o refinancovaní novým syndikovaným úverom. Vedenie Spoločnosti očakáva, že k podpisu dodatku k aktuálnym úverovým zmluvám a pôžičiek alebo k podpisu novej úverovej zmluvy dôjde pred 30. septembrom 2025.
- Dĺžka obdobia uzatvorených zmlúv v súvislosti s kontokorentnými úvermi, ktoré sú čerpané vo výške 600 tisíc EUR, je pravidelne predĺžovaná.
- Jediný spoločník sa zaviazal, že poskytne Spoločnosti potrebnú finančnú a inú podporu za účelom zabezpečenia činnosti Spoločnosti a plnenia jej záväzkov, a to aspoň po dobu 12 mesiacov od dátumu účtovnej závierky.

Vedenie Spoločnosti je preto presvedčené, že vyššie uvedené faktory nepredstavujú udalosti alebo podmienky, ktoré môžu vyvolať závažné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní v činnosti Spoločnosti.

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,

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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.

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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva	20-40	lineárna	5

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

	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	4	lineárna	25
Počítače, technické vybavenie, modely	4	lineárna	25

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.7. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

#### **4. Pohľadávky**

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

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

#### **5. Finančné účty**

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

#### **6. 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.

#### **7. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob**

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odložené 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.

**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.

**8. 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.

**9. 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 ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

**Nevyfakturované dodávky majetku**

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

**10. Odložené dane**

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje 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 nástupnickej 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 zvierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na 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.

#### 11. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

#### 14. Deriváty

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

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

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

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

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

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

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

#### 15. 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.

#### 16. Cudzia mena

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

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

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

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

### 17. 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.

### 18. 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.

### 19. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea 2, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2024 bola jeho zostatková cena vo výške 200 580 tisíc EUR, čo predstavuje 67 % z celkového majetku Spoločnosti.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola na základe ocenenia centra Eurovea 2 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 2024 prevyšuje zostatkovú hodnotu.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA 2 shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 198 903 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 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neeviduje v roku 2024 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2023: žiadny).

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľke na stranách 21 a 22.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	9	5	7	2	7	9		
DIČ	2	1	2	0	5	4	9	0	0	2

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravný/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2024		31.12.2024		1.1.2024		31.12.2024		31.12.2023	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	58 529	19 855	0	78 383	5 215	18 080	0	23 295	53 314	55 088
Oceniteľné práva	1 173 485	38 536	0	1 212 021	56 911	58 996	0	115 907	1 116 574	1 096 114
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	162 840	3 402	0	-20 350	0	0	0	0	162 840	145 892
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>1 394 854</b>	<b>61 793</b>	<b>0</b>	<b>-20 350</b>	<b>62 126</b>	<b>77 076</b>	<b>0</b>	<b>139 202</b>	<b>1 332 728</b>	<b>1 297 095</b>
Pozemky	29 616 583	0	0	29 616 583	0	0	0	0	29 616 583	29 616 583
Stavby	176 176 752	2 282 422	0	178 459 174	2 375 788	5 811 423	0	8 187 212	173 800 964	170 271 962
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	247 279	5 423	0	252 702	38 610	43 720	0	82 330	208 669	170 372
Pestovateľské celky trvalých porastov	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
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	280 848	228 319	0	509 167	0	0	0	0	280 848	509 167
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	120 429	55 122	0	-163 560	0	0	0	0	120 429	11 991
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>206 441 891</b>	<b>2 571 285</b>	<b>0</b>	<b>-163 560</b>	<b>2 414 398</b>	<b>5 855 143</b>	<b>0</b>	<b>8 269 542</b>	<b>2 04 027 493</b>	<b>200 580 074</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	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
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	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
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	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
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neobehývaný majetok spolu</b>	<b>207 836 744</b>	<b>2 633 078</b>	<b>0</b>	<b>-183 910</b>	<b>2 476 524</b>	<b>5 832 220</b>	<b>0</b>	<b>8 408 744</b>	<b>2 05 360 221</b>	<b>201 877 168</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	9	5	7	2	7	9
DIČ	2	1	2	0	5	4	9	0
	0	0	2	0	0	0	0	2

Názo	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)						Opravy/Opravné položky						Zostatková cena	
	1.1.2023			31.12.2023			1.1.2023			31.12.2023			31.12.2022	31.12.2023
	EUR	EUR	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	0	0
Softvér	0	58 529	0	0	58 529	0	5 215	0	5 215	0	5 215	0	5 215	0
Ocenenie práva	362 918	810 567	0	0	1 173 485	26 723	30 188	0	56 911	336 195	1 116 574	0	1 116 574	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	143 986	18 854	0	0	162 840	0	0	0	0	143 986	162 840	0	162 840	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>506 905</b>	<b>887 949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 394 854</b>	<b>26 723</b>	<b>35 403</b>	<b>0</b>	<b>62 126</b>	<b>480 182</b>	<b>1 332 728</b>	<b>0</b>	<b>1 332 728</b>	<b>0</b>
Pozemky	29 616 583	0	0	0	29 616 583	0	0	0	0	29 616 583	29 616 583	0	29 616 583	0
Stavby	0	43 169 905	0	133 006 847	176 176 752	0	2 375 788	0	2 375 788	0	173 800 964	0	173 800 964	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	28 223	219 056	0	0	247 279	14 607	24 003	0	38 610	13 616	208 669	0	208 669	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné siado a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	131 744 828	0	1 258 042	-130 205 939	280 848	0	0	0	0	131 744 828	280 848	0	280 848	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	2 800 451	120 429	0	-2 800 451	120 429	0	0	0	0	2 800 451	120 429	0	120 429	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>164 190 085</b>	<b>43 509 390</b>	<b>1 258 042</b>	<b>458 206 441 891</b>	<b>458 206 441 891</b>	<b>14 607</b>	<b>2 399 791</b>	<b>0</b>	<b>2 413 398</b>	<b>164 175 478</b>	<b>204 027 493</b>	<b>0</b>	<b>204 027 493</b>	<b>0</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej úasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neobezný majetok spolu</b>	<b>164 695 989</b>	<b>44 397 339</b>	<b>1 258 042</b>	<b>458 207 836 744</b>	<b>458 207 836 744</b>	<b>41 330</b>	<b>2 435 194</b>	<b>0</b>	<b>2 476 524</b>	<b>164 655 659</b>	<b>205 360 221</b>	<b>0</b>	<b>205 360 221</b>	<b>0</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**4. Pohľadávky**

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

	Stav k 1. 1. 2024 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2024 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	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	1 412 637	3 240 931
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 057 874	987 257
<b>Spolu</b>	<b>2 470 511</b>	<b>4 228 188</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**5. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	0	0
Ostatné	0	162 235
<b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>162 235</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	0	0
Ostatné	38 404	47 599
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>38 404</b>	<b>47 599</b>
<b>Spolu</b>	<b>38 404</b>	<b>209 834</b>

**6. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 je 15 875 000 EUR (k 31. decembru 2023 je 15 875 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2023 vo výške 8 835 357,37 EUR bola rozdelená takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod na neuhradenú stratu	8 835 357
<b>Spolu</b>	<b>8 835 357</b>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2024 vo výške -12 633 021 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 12 633 021 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**7. Rezervy**

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

Krátkodobé rezervy, z toho:	Stav	Tvorba	Zúčtovanie	Zúčtovanie	Stav
	k 1. 1. 2024		(použitie)	(zrušenie)	k 31. 12. 2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
Sheraton rezervy na služby a poplatky	0	0	0	0	0
Nájomné za pozemky	0	0	0	0	0
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	8 500	8 000	-6 500	0	10 000
Vyúčtovanie poplatkov nájomcom	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>8 500</b>	<b>8 000</b>	<b>-6 500</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>

**8. Závazky**

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	17 223	895 247
Závazky v lehote splatnosti	83 383 290	82 579 942
	<b>83 400 513</b>	<b>83 475 189</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 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	0	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	3 209 918	1 524 123	1 685 796	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	63 822 349	63 822 349	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	1 325 835	0	1 325 835	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	262	262	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	101	101	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	227 580	227 580	0	0
Iné záväzky	14 814 467	14 814 467	0	0
	<b>83 400 513</b>	<b>80 388 882</b>	<b>3 011 631</b>	<b>0</b>

Dlhodobé záväzky k 31. decembru 2024 zahŕňajú najmä bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA 2 vo výške 1 325 836 EUR (2023: 1 075 861,89 EUR) a dlhodobé zádržné vo výške 1 675 130 EUR (2023: 3 140 247 EUR). Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám obsahujú pôžičku od Eurovea 2 financing, s.r.o vo výške 63 822 349 EUR (2023: 60 529 986 EUR) a iné záväzky obsahujú pôžičku od RMS Mezzanine, a.s. organizačná zložka Slovensko vo výške 14 824 699 EUR (2023: 13 567 956 EUR). Podrobnosti k týmto pôžičkám sú uvedené na str. 28.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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	0	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	8 300 594	5 170 348	3 130 246	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	60 529 986	0	60 529 986	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	14 643 819	0	14 643 819	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	256	256	0	0
Daňové záväzky a dotácie	101	101	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0		0
Iné záväzky	433	433	0	0
	<b>83 475 189</b>	<b>5 171 138</b>	<b>78 304 051</b>	<b>0</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**9. Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023
<b>Kratkodobé bankové úvery</b>					
Tatrabanka kontokorent			599 886	599 887	1 960 281
Bankový úver č.2	EUR	6M Euribor +5,25% 31.12.2025	18 691 230	18 691 230	17 341 559
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor +1,95% 30.09.2025	105 000 000	105 000 000	98 000 000
			<b>124 291 116</b>	<b>124 291 116</b>	<b>117 356 512</b>

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

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	124 251 117	117 356 512
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b>124 291 116</b>	<b>117 356 512</b>

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnutel'ny majetok. Spoločnosť momentálne rokuje s bankami o možnosti predĺženia splatnosti vyššie uvedených syndikovaných úverov o približne 6 až 18 mesiacov alebo o refinancovaní novým syndikovaným úverom. Vedenie Spoločnosti očakáva, že k podpisu dodatku k aktuálnym úverovým zmluvám alebo k podpisu novej úverovej zmluvy dôjde pred 30. septembrom 2025.

**10. Pôžičky**

Spoločnosť obdržala úročené pôžičky od účtovných jednotiek:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023
<b>Kratkodobé pôžičky</b>						
Pôžička Eurovea 2 financing, s.r.o	EUR	6,40%	28.08.2025	63 822 349	63 822 349	60 529 986
Pôžička RMS Mezzanine, a.s. organizačná zložka Slovensko	EUR	5,70%	31.12.2025	14 824 699	14 824 699	13 567 956
<b>Spolu</b>				<b>78 647 048</b>	<b>78 647 048</b>	<b>74 097 942</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Štruktúra pôžičiek podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	78 647 048	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	74 097 942
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b><u>78 647 048</u></b>	<b><u>74 097 942</u></b>

**11. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR
<b>Výdavky budúcich období - krátkodobé</b>		
Iné	22 760	0
<b>Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé</b>	<b><u>22 760</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Výnosy budúcich období - dlhodobé</b>		
Práce pre nájomníkov	0	0
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Bezodplatne nadobudnutý majetok	0	
Iné	0	0
<b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Výnosy budúcich období - krátkodobé</b>		
Práce pre nájomníkov	0	0
Dopredu fakturované nájomné a služby	911 494	694 176
Bezodplatne nadobudnutý majetok	0	
Iné	0	19 468
<b>Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé</b>	<b><u>911 494</u></b>	<b><u>713 645</u></b>
<b>Spolu</b>	<b><u>934 254</u></b>	<b><u>713 645</u></b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap (IRC) s nominálnou hodnotou 71 200 000 EUR s trvaním do septembra roka 2025. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2024 je 0 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja	
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>107 678</b>	<b>227 580</b>		
Úrokový swap	107 678	227 580		3,25 %
	k 31.12.2024		k 31.12.2023	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia		Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	
		vlastné imanie		vlastné imanie
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>-119 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Úrokový swap	0	-119 902	0	0

Úrokovým swapom je čiastočne zabezpečený úver do výšky 71 200 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

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

	2024			2023		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-12 629 182			-8 835 357		
z toho teoretická daň 21 %		-2 652 128	21,00 %		-1 855 425	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	10 985 025	2 306 855	-18,27 %	5 254 262	1 103 395	0,90 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-179 423	-37 679	0,30 %	-96 847	0	-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 %	0	0	0,01 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-1 823 580	-382 952	3,03 %	-3 677 942	-752 030	0,00 %
<b>Splatná daň</b>		<b>3 840</b>	<b>-0,03 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>3 840</b>	<b>-0,03 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21 %. Od 1. januára 2025 sa zvýši sadzba dane z príjmov na 24 % pre účtovné jednotky s príjmami (výnosmi) vyššími ako 5 000 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**H. 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:

	2024	2023
	EUR	EUR
<b>Služby</b>		
Nájomné	6 329 407	2 791 284
Prefakturácia prevádzkových nákladov	5 058 030	3 583 450
Iné	1 205 499	6 814 726
	<u>12 592 936</u>	<u>13 189 460</u>
<b>Spolu</b>	<u><u>12 592 936</u></u>	<u><u>13 189 460</u></u>

**2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2024	2023
	EUR	EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	0	0
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Iné	65 700	17 930
<b>Spolu</b>	<u><u>65 700</u></u>	<u><u>17 930</u></u>

**3. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2024	2023
	EUR	EUR
Výnosové úroky	102 602	0
Ostatné finančné výnosy	0	0
<b>Spolu</b>	<u><u>102 602</u></u>	<u><u>0</u></u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**4. Náklady na poskytnuté služby**

	2024	2023
	EUR	EUR
Manažment fees	600 000	350 000
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	61 643	40 875
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	277 143	194 233
<i>Upratovanie</i>	943 525	587 288
<i>Strážna služba</i>	756 085	384 995
<i>Opravy a údržba</i>	70 577	86 927
<i>Príspevky nájomníkom</i>	0	0
Audit a poradenstvo	34 693	28 303
Poplatky za upísanie dlhopisov	0	0
Refakturácia nákladov	181 858	5 726 001
Iné	1 694 514	1 790 445
<b>Spolu</b>	<b>4 620 038</b>	<b>9 189 067</b>

**5. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

	2024	2023
	EUR	EUR
Poistenie	149 955	97 696
Penále a pokuty	429	304
Straty a škody	0	0
Iné	51 741	1 069
<b>Spolu</b>	<b>202 125</b>	<b>99 069</b>

**6. Finančné náklady**

	2024	2023
	EUR	EUR
Nákladové úroky	11 310 226	9 083 570
Bankové poplatky	297 506	103 884
Iné	0	0
<b>Spolu</b>	<b>11 607 731</b>	<b>9 187 454</b>

**7. 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:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

	2024 EUR	2023 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo auditorskou spoločnosťou	18 000	18 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	3 750	4 500
Ostatné neauditorské služby	0	0
<b>Spolu</b>	<b>21 750</b>	<b>22 500</b>

**8. Čistý obrat**

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

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	2024 EUR	2023 EUR
<b>Slovenská republika</b>	Nájomné	6 329 407	2 791 284
	Prefakturácia	5 058 030	3 583 450
	Iné služby	1 205 499	6 814 726
	<b>Spolu</b>	<b>12 592 936</b>	<b>13 189 460</b>

**I. 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 6 329 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 200 580 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2024.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**K. 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 DEVELOPMENT LIMITED.

**Transakcie s materskou účtovnou jednotkou**

Spoločnosť neuskutočnila žiadne transakcie s materskou účtovnou jednotkou.

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2024	2023
	EUR	EUR
Nájomné	9 589	11 475
Iné služby	455 627	468 295
<b>Výnosy spolu</b>	<b>465 216</b>	<b>479 770</b>
	2024	2023
	EUR	EUR
Úrokové náklady	3 292 363	3 283 368
Iné služby - náklad	735 792	462 154
<b>Náklady spolu</b>	<b>4 028 155</b>	<b>3 745 522</b>

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	50 590	298 615
<b>Majetok spolu</b>	<b>50 590</b>	<b>298 615</b>
	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	33 792	75 636
Záväzky z pôžičky Eurovea 2 financing, s.r.o	63 822 349	60 529 986
<b>Záväzky spolu</b>	<b>63 856 141</b>	<b>60 605 622</b>

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

V sledovanom účtovnom období boli vyplatené odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sume 2 400 EUR. (v roku 2023: 2 400EUR).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2023: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>15 875 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 875 000</b>
Základné imanie	15 875 000	0			15 875 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>975 061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975 061</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	975 061	0	0	0	975 061
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-119 902</b>	<b>0</b>	<b>- 119 902</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	-119 902	0	-119 902
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>4 139 761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 835 357</b>	<b>-4 695 597</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 509 031	0	0	0	4 509 031
Neuhradená strata minulých rokov	- 369 271	0	0	8 835 357	-9 204 628
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-8 835 357</b>	<b>0</b>	<b>-12 633 021</b>	<b>-8 835 357</b>	<b>-12 633 021</b>
<b>Spolu</b>	<b>12 154 465</b>	<b>0</b>	<b>-12 752 043</b>	<b>0</b>	<b>-598 459</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>15 875 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 875 000</b>
Základné imanie	15 875 000	0			15 875 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>737 743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>237 317</b>	<b>975 061</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	737 743	0	0	237 317	975 061
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-369 271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 509 031</b>	<b>4 139 761</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	10 490 153	0	0	4 509 031	4 509 031
Neuhradená strata minulých rokov	-10 859 424	0	0	0	- 369 271
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>4 746 349</b>	<b>0</b>	<b>-8 835 357</b>	<b>-4 746 348</b>	<b>-8 835 357</b>
<b>Spolu</b>	<b>20 989 821</b>	<b>0</b>	<b>-8 835 357</b>	<b>0</b>	<b>12 154 465</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**N. PREHEAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

	2024	2023
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	2 833 021	-5 086 706
Zaplatené úroky	-6 884 978	-1 424 695
Prijaté úroky	102 602	0
Zaplatená daň z príjmov	0	-226 662
Vyplatené dividendy		0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-3 949 355	-6 738 063
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-3 949 355</b>	<b>-6 738 063</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-2 448 979	-44 397 583
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	1 654 851
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-2 448 979</b>	<b>-42 742 732</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Príjmy z úverov	8 000 000	42 734 645
Príjmy z pôžičiek	500 000	5 465 483
Splátky prijatých úverov	-1 000 000	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>7 500 000</b>	<b>48 200 128</b>
Prírastok (úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 101 668	-1 280 667
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 949 786	3 230 453
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>3 051 454</b>	<b>1 949 786</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné prostriedky zahŕňajú</b>		
Finančné účty	3 651 340	3 910 067
Kontokorentné účty	-599 886	-1 960 281
	<b>3 051 454</b>	<b>1 949 786</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**Peňažné toky z prevádzky**

	2024	2023
	EUR	EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>- 12 629 181</b>	<b>- 8 835 357</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	5 932 220	2 435 194
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Úrokové náklady, netto	11 207 624	9 083 570
Rezervy	1 500	600
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-396 962
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	-119 902	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 392 260	2 287 045
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok / (prírastok) ohľadov z obchodného styku a iných pohľadov (vrátane časového rozlíšenia aktív)	1 925 270	-747 684
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-3 484 509	-6 626 066
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b>2 833 021</b>	<b>-5 086 706</b>

**Peňažné prostriedky**

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

**Peňažné ekvivalenty**

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