

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2024

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Názov a sídlo

EUROPA SC a. s.
Na Troskách 25/14180
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36 712 167

Spoločnosť EUROPA SC a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 14. novembra 2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 15. decembra 2006. (Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel. Sa, vložka č.937/S).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- 1.kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- 2.kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
3. prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
4. obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností
5. činnosť ekonomických a organizačných poradcov
6. reklamná a propagačná činnosť
7. prieskum trhu - marketing
- 8.sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
9. podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- 10.organizovanie školení, kurzov a seminárov v rozsahu voľnej živnosti
- 11.vydávanie periodických a neperiodických publikácií
12. inzertná činnosť
- 13.tvorba webových stránok
- 14.prenájom priemyselného tovaru
15. finančný leasing
16. dodávka elektriny
17. distribúcia elektriny

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Základné východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2023 bola schválená Valným zhromaždením Spoločnosti dňa 27. júna 2024.

Údaje o skupine

Spoločnosť je súčasťou skupiny CBRE Property Fund Central and Eastern Europe. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PFCEE Dutch Holding BV a materskou spoločnosťou celej skupiny je CBRE Property Fund Central and Eastern Europe FGR. Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje spoločnosť CBRE PFCEE Management B.V. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti, sídlo Strawinskylaan 1167, Tower Ten, 11th floor, 1077 XX Amsterdam, Netherland, Holandsko

Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

Orgány a akcionári Spoločnosti

Informácie o štruktúre akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PFCEE Dutch Holding B.V.	4 300 000	100 %	100 %	0
Spolu	4 300 000	100 %	100 %	0

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023:

Predstavenstvo (Konatelia)

	31.12.2024	31.12.2023
Predseda:	Jaroslav Bernard Sypniewski (od 01.02.2024) Jana Bílková (do 31.01..2024)	Tünde Bognár (do 30.4.2023) Jana Bílková (od 1.5.2023)
Člen:	Róbert Sninčák	Róbert Sninčák
Člen:	Filip Skrášek	Filip Skrášek (od 5.5.2023)

Dozorná rada

	31.12.2024	31.12.2023
Predseda:	Jaroslav Bernard Sypniewski (do 31.01.2024)	Jaroslav Bernard Sypniewski
Člen:	Michael Franciscus Maria Santpoort	Sander Tims
Člen:	Christiaan Hendrik Swen (od 28.06..2024) Sander Tims (do 27.06.2024)	Michael Franciscus Maria Santpoort
Člen:	Karel Zeman (od 01. 02. 2024)	

V roku 2024 došlo k zmene v predstavenstve spoločnosti. Predseda predstavenstva Jana Bílková ukončila svoju funkciu k 31.1.2024 a za predsedu predstavenstva bol od 1.2.2024 zvolený Jaroslav Bernard Sypniewski. Členom dozornej rady bol menovaný Karel Zeman a Christiaan Hendrik Swen.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí ako aj vojenského konfliktu na

Ukrajine na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2024 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získať financovanie. Spoločnosť taktiež prehodnotila relevantné úsudky aplikované pri tvorbe účtovných odhadov. Spoločnosť sa domnieva, že uvedené okolnosti nemajú taký významný negatívny vplyv na Spoločnosť, ktorý by materiálным spôsobom ohrozil jej schopnosť nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Spoločnosť účtuje opravné položky k dlhodobému majetku - budove. Opravné položky sa účtujú ako rozdiel medzi obstarávacou a vyčíslenou reálnou hodnotou, ktorú určí externá znalecká spoločnosť Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

V roku 2024 spoločnosť neobstarala dlhodobý nehmotný majetok.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom je majetok uvedený používaním. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Ročná odpisová sadzba v %	Metóda odpisovania
Stavby	50 rokov	1/50	rovnomerný
Samostatný hnutelný majetok			
<i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	4, 6, 12 rokov	1/4, 1/6, 1/12	rovnomerný
<i>Dopravné prostriedky</i>			

Spoločnosť je vlastníkom a prenajímateľom obchodného centra Europa SC v Banskej Bystrici.

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) 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.

g) 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.

h) Záväzky

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

i) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka 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.

j) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

m) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

Finančný leasing. Spoločnosť účtuje o finančnom lízingu v prípade zmlúv uzatvorených tak, že majetok obstaraný formou finančného leasingu je aktivovaný v deň prijatia predmetu leasingu v ocenení rovnajúcom sa istine. Leasingové splátky sú rozdelené medzi finančný náklad a zníženie nesplateného záväzku t.j. istinu. Finančný náklad sa účtuje do nákladov pri zachovaní vecnej a časovej súvislosti.

n) Transakcie v cudzej mene

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

o) Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Spoločnosť v roku 2024 zásadne nemenila účtovné zásady a metódy účtovania.

p) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Prevažnú časť výnosov tvoria výnosy z prenájmu.

q) Oprava chýb minulých období

V roku 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2024	7 608 499	121 021 115	1 147 588	0	0	0	99 643	0	129 876 845
Prírastky	0	0	0	0	0	0	2 718 377	3 000	2 721 377
Úbytky	0	19 673	43 856	0	0	0	0	0	63 529
Presuny	0	1 331 831	33 624	0	0	0	-1 382 486	0	-17 031
Stav k 31.12.2024	7 608 499	122 333 273	1 137 356	0	0	0	1 435 534	3 000	132 517 662
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	40 978 571	715 290	0	0	0	0	0	41 693 861
Prírastky	0	2 382 646	45 011	0	0	0	0	0	2 427 657
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	43 361 217	760 301	0	0	0	0	0	44 121 518
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	7 608 499	80 042 544	432 298	0	0	0	83 565	0	88 166 906
Stav k 31.12.2024	7 608 499	78 972 056	377 055	0	0	0	1 435 534	3 000	88 396 144

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddávky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2023	7 608 499	119 182 408	984 182	0	0	0	19 748	0	127 794 837
Prírastky	0	0	0	0	0	0	2 754 842	0	2 754 842
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	1 838 707	163 406	0	0	0	-2 674 947	0	-672 834
Stav k 31.12.2023	7 608 499	121 021 115	1 147 588	0	0	0	99 643	0	129 876 845
Oprávky									
Stav k 1.1.2023	0	38 636 582	801 062	0	0	0	0	0	39 437 644
Prírastky	0	2 341 989	58 824	0	0	0	0	0	2 400 813
Úbytky	0	0	144 596	0	0	0	0	0	144 596
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	40 978 571	715 290	0	0	0	0	0	41 693 861
Opravné položky									
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2023	7 608 499	80 545 826	183 120	0	0	0	3 670	0	88 341 115
Stav k 31.12.2023	7 608 499	80 042 544	432 298	0	0	0	83 565	0	88 166 906

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	88 396 144	88 166 906
	88 396 144	88 166 906

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým nehnuteľných vecí - budovy a stavby. Ročný limit plnenia je pre všetky miesta poistenia na území SR vo výške 168 844 500,00 EUR. Majetok a podnikateľská činnosť spoločnosti je poistený aj proti terorizmu a sabotáži v poisťovni KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group. Agregovaná poistná suma 168 844 500,00 EUR zahŕňa poistné budovy na celkovú poistnú sumu 137 344 500 EUR a poistné straty príjmu z nájmu v celkovej sume 31 500 000 EUR.

Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dô- vodu vyrá- denia ma- jetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	752 884	245 129	171 010	102 887	724 116
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	752 884	245 129	171 010	102 887	724 116
Krátkodobé pohľadávky spolu	752 884	245 129	171 010	102 887	724 116

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2023	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dô- vodu vyrá- denia ma- jetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2023
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	764 641	265 977	225 034	52 700	752 884
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	764 641	265 977	225 034	52 700	752 884
Krátkodobé pohľadávky spolu	764 641	265 977	225 034	52 700	752 884

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2024 a 2023 vytvorené opravné položky účtovné na základe rozdelenia pohľadávok po splatnosti do kategórií a to: od 90 do 180 dní sa tvorí vo výške 25 %, od 180 do 360 dní sa tvorí vo výške 50 %, nad 360 dní sa tvorí vo výške 100 %. Daňové opravné položky spoločnosť tvorí na základe § 20 ods.14 a to dlhšia ako 360 dní vo výške 20 %, dlhšia ako 720 dní vo výške 50 % a dlhšia ako 1080 dní vo výške 100 %. K pochybným pohľadávkam boli v roku 2024 a 2023 vytvorené opravné položky na základe popisu tvorby OP.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	1 119 237	980 807	2 100 044
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 119 237	980 807	2 100 044
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 119 237	980 807	2 100 044

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	662 760	1 003 111	1 665 871
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	662 760	1 003 111	1 665 871
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	662 760	1 003 111	1 665 871

Finančné účty

Prehľad finančných účtov Spoločnosti za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Pokladnica	9 186	9 511
Bankové účty	6 537 823	9 817 807
Finančné účty spolu	6 547 009	9 827 318

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať, na finančné účty bolo zriadené záložné právo.

Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	589	40 729
Predplatné a ostatné náklady	391	0
Poistenie zodpovednosti za škodu	198	3 343
Poistenie majetku	0	37 386
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	238 556	0
Príjmy budúcich období – rent free	238 556	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	201 038	237 669
Príjmy budúcich období - odhad obrátové nájomné	128 186	120 709
Príjmy budúcich období – rent free	70 623	116 960
Príjmy budúcich období – ostatné (RF)	2 229	
Spolu	440 183	278 398

IV. PASÍVA

Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti XII.

Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti VII.

Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	42 425	0	0	42 425
Ostatné záväzky z obchodného styku – dlhodobé zádržné	0	42 425	0	0	42 425
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	319 639	51 815 463	0	0	52 135 102
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	42 386 142	0	0	42 386 142
Dlhodobé prijaté preddavky	319 639	916 010	0	0	1 235 649
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	8 513 311	0	0	8 513 311
Dlhodobé záväzky spolu	319 639	51 857 888	0	0	52 177 527
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	759 204	0	759 204
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	124 967	0	124 967
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	634 237	0	634 237
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 360 247	405	1 360 652
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	629 113	0	629 113
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	405	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	168 092	0	168 092
Záväzky z derivátových operácií	0	0	189 129	0	189 129
Iné záväzky	0	0	373 913	0	373 913
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 119 451	405	2 119 856

Spoločnosť neviduje k 31. decembru 2024 zriadené zádržné právo na záväzky z obchodného styku.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	74 500	0	0	74 500
Ostatné záväzky z obchodného styku – dlhodobé zádržné	0	74 500	0	0	74 500
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	253 045	7 831 665	0	0	8 084 710
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	253 045	928 334	0	0	1 181 379
Odložený daňový záväzok	0	6 903 331	0	0	6 903 331
Dlhodobé záväzky spolu	253 045	7 906 165	0	0	8 159 210
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	453 889	0	453 889
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám			0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	453 889	0	453 889
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	51 944 568	405	51 944 973
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	51 076 320	0	51 076 320
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	405	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	411 493	0	411 493
Iné záväzky	0	0	456 755	0	456 755
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	52 398 457	405	52 398 862

Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2024 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé rezervy, z toho:	184 437	191 287	184 437	0	191 287
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>184 437</i>	<i>191 287</i>	<i>184 437</i>	<i>0</i>	<i>191 287</i>
Transferpricing	3 300	6 050	3 300	0	6 050
Audit	24 000	17 356	24 000	0	17 356
Ocenenie a iné náklady vlastník	94 561	9 060	94 561	0	9 060
Marketing	12 439	7 250	12 439	0	7 250
Opravy a udržiavanie	23 249	37 100	23 249	0	37 100
Náklady na správu centra	26 888	114 471	26 888	0	114 471
Rezervy spolu	184 437	191 287	184 437	0	191 287

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2023
	1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Krátkodobé rezervy, z toho:	123 721	184 437	123 721	0	184 437
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>123 721</i>	<i>184 437</i>	<i>123 721</i>	<i>0</i>	<i>184 437</i>
Transferpricing	3 300	3 300	3 300	0	3 300
Audít	21 996	24 000	21 996	0	24 000
Ocenenie a iné náklady vlastník	62 226	94 561	62 226	0	94 561
Marketing	2 491	12 439	2 491	0	12 439
Opravy a udržiavanie	640	23 249	640	0	23 249
Náklady na správu centra	33068	26 888	33 068	0	26 888
Rezerva na zľavy z nájmu COVID 19					
Rezervy spolu	123 721	184 437	123 721	0	184 437

Rezervy sú vytvorené na nevyfakturované dodávky tovarov a služieb, pri ktorých sa vyrovnanie záväzku predpokladá v lehote do jedného roka.

Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						25 000 000	0
Tatra banka a.s.	EUR	3 M Euribor +1,75	30.9.2027	25 000 000	0	25 000 000	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:					22 000 000	0	22 000 000
Deutsche PBB	EUR	1,63	31.7. 2024	0	22 000 000	0	22 000 000
Spolu				25 000 000	22 000 000	25 000 000	22 000 000

V súvislosti s novým bankovým úverom od Tatra banky a. s. bolo zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, pohľadávky, bankové účty, akcie a podriadené pohľadávky. Zároveň bola vydaná vykonateľná notárska zápisnica.

Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Krátkodobé pôžičky, z toho:							
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	5,36%	31.12.2024		27 000 000		27 000 000
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	5,36%	31.12.2024		23 386 142		23 386 142
Dlhodobé pôžičky, z toho							
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	4,80%	30.09.2027	27 000 000		27 000 000	
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	4,80%	30.09.2027	15 386 142		15 386 142	
Dlhodobé pôžičky istina							
Spolu						42 386 142	50 386 142

**Krátkodobé pôžičky,
z toho:**

PFCEE Dutch Holding BV

-						
úroky	EUR	31.12.2024	355 980	369 840	355 980	369 840
PFCEE Dutch Holding BV						

-						
úroky	EUR	31.12.2024	273 133	320 338	273 133	320 338

Krátkodobé pôžičky

úroky Spolu

629 113 690 178

Došlo k čiastočnému splateniu interného úveru vo výške 8 000 000 EUR, k predĺženiu doby splatnosti do 30.09.2027 a k zmene úrokovej sadzby z 5,36% na 4,80%.

Deriváty

Deriváty zahŕňajú:

Položka	31.12.2024		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	189 129	-
Interest rate swap Tatrabanka	-	189 129	-
	-	-	-

Položka	31.12.2023		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-

Položka	31.12.2024		31.12.2023	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	- 143 738	-	-
Interest rate swap Tatrabanka	-	- 143 738	-	-
	-	-	-	-

Spoločnosť sa rozhodla aplikovať zaistovacie účtovníctvo pre zaistenie úrokového rizika, teda zmien hodnoty očakávaných peňažných tokov z dôvodu zmeny referenčnej pohyblivej úrokovej sadzby (3M Euribor).

Spoločnosť zabezpečuje úrokové riziko vyplývajúce z vysoko pravdepodobných peňažných tokov v EUR odvodených z pohyblivej úrokovej sadzby prijatých úverov. Zaistujúcim inštrumentom sú deriváty vo forme úrokových swapov, rovnako denominované v EUR, kde je Spoločnosť platiteľom pevnej sadzby a príjemcom pohyblivej sadzby.

Zmeny reálnej hodnoty úrokového swapu zodpovedajúce zaistovanému riziku, ktoré spĺňajú kritériá efektívneho zabezpečenia peňažných tokov, sú zachytené v oceňovacích rozdieloch z precenenia majetku a záväzkov vo vlastnom imaní.

Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	918 593	834 478
VBO - atyp reklama (Akzent Media, FL)	9 232	7 725
VBO - nájomné základné, dodatočné, bankomaty	894 964	811 570
VBO - marketingové poplatky	1 676	1 815
VBO - SPN a vlastné PN	12 721	13 368
Spolu	918 593	834 478

V. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024	2023
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	16 700 640	16 283 020
Tržby z predaja služieb	15 501 577	15 031 517
Tržby za tovar	1 199 063	1 251 503
Čistý obrat celkom	16 700 640	16 283 020

VI. VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Tržby z predaja služieb		Tržby za tovar		Spolu	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Slovensko	15 501 577	15 031 517	1 199 063	1 251 503	16 700 640	16 283 020
Spolu	15 501 577	15 031 517	1 199 063	1 251 503	16 700 640	16 283 020

VII. NÁKLADY

Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024	2023
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 692 345	3 252 920
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	26 673	31 065
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	13 336	12 230
iné uisťovacie audítorské služby	13 337	12 231
daňové poradenstvo	0	6 604
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	3 665 672	3 221 856
manažérske poplatky	478 799	445 052
právne služby	161 043	161 350
daňové poradenstvo	35 396	9 430
opravy a údržba	8 415	13 273
upratovacie služby	389 338	367 920
ostatné náklady spojené so správou	2 592 681	2 224 831
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	201 801	175 030
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	74 119	40 943
zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	0	12
ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania DÚ, CÚ	831	1 591
Ostatné	126 851	132 484
Finančné náklady, z toho:	3 484 273	3 106 195
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	168	78
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	168	78
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	3 484 105	3 106 117
nákladové úroky	3 421 681	3 100 791
ostatné finančné náklady (bankové poplatky)	62 424	5 326

Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

	Stav k 31.12.2023	Zaučt do vl imania	Zaučt do VZaS	Stav k 31.12.2024
Dlhodobý majetok	-33 576 155		-2 685 505	-36 261 660
Zásoby	0		0	0
Pohľadavky	522 861		-174 587	348 274
Rezervy	119 437		71 850	191 287
Daňové straty	0		0	0
Nevyužitá daňová odpočty	0		0	0
Odl daň pohľadávka derivátová operácia	0	189 129		
Nezaplatené záväzky	60 849		-8	60 841
Obmedzenie úrokových nákladov	0		0	296 095
Celkom	-32 873 008	189 129	-2 788 250	-35 365 163
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	24%	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	147 661	45 391		260 550
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	147 661	45 391		189 487
Odložená daňová záväzok	6 903 332		1 655 371	8 513 311

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024			2023		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	4 509 169			4 642 325		
teoretická daň		946 925	21%		974 888	21%
Daňovo neuznané náklady	681 471	143 109	3%	0	196 363	4%
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	71 063	2%	0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	1 060 955	23%	0	0	
Spolu		2 222 052	49%		1 171 251	25%
Splatná daň z príjmov		566 681	12%		569 623	12%
Odložená daň z príjmov		1 655 371	37%		601 628	13%
Celková daň z príjmov		2 222 052	49%		1 171 251	25%

VIII. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Podmienené záväzky a aktíva, podsúvahové účty

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť umiestnenie časti budovy oprávneného na parcelu spoločnosti, vstup, prechod a prejazd v ktoromkoľvek čase a v súlade s platným prevádzkovým poriadkom parkoviska dopravnými prostriedkami alebo mechanizmami do 10t a pešo cez komunikačnú vetvu „B“ a vetvu „C“, umiestnenie stavby vstup do budovy oprávneného na pozemku spoločnosti, vstup, prechod a prejazd oprávneného alebo ním poverenej osoby na pozemok spoločnosti v ktoromkoľvek čase dopravnými prostriedkami, mechanizmami a pešo. Oprávneným je spoločnosť Europa Center s.r.o., IČO: 36 634 611, Pribinova 28, Banská Bystrica. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 500 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť umiestnenie fontány na jej pozemku, vstup, prechod a prejazd oprávneného alebo ním poverenej osoby. Oprávneným je spoločnosť Europa Center, s. r. o., IČO: 36 634 611, Pribinova 28, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto.

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná Zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť užívanie nebytového priestoru č.133A o rozlohe 124,75 m² nachádzajúci sa v budove spoločnosti, vstup a prechod pešo pasážou nachádzajúcou sa na prvom a druhom nadzemnom podlaží budovy spoločnosti vstup, prechod a prejazd dopravnými prostriedkami do 10t cez komunikačnú vetvu „B“ a „C“ vybudovanú na streche budovy spoločnosti na parkovisko nachádzajúceho sa na streche budovy spoločnosti, napojenie oprávneného a ním určených klientov na vedenie vysokého napätia, vedenie optického káblu a telekomunikačné vedenia vedené cez budovu spoločnosti, pod budovou spoločnosti alebo pod parcelou č. KN-C 3417/42, užívanie tri parkovacie miesta č.1, 2, 3 nachádzajúce sa na parkovisku spoločnosti na streche budovy spoločnosti, 24 hodín denne, 7 dní v týždni, za účelom ich užívania alebo prenájmu klientom. Oprávneným je spoločnosť Europa Center s. r. o., IČO: 36 634 611, Pribinova 28, Banská Bystrica. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 500 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

Dňa 29. mája 2013 bola podpísaná Zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť stavbu elektrickej prípojky VN 22 kV a s tým súvisiace terénne úpravy, úpravy pozemných komunikácií alebo spevnených plôch, ako aj úpravy pôdy a jej porastu, povinnosť strpieť vstup, prechod, vjazd, prejazd oprávneného alebo ním poverenej osoby dopravnými prostriedkami, stavebnými mechanizmami a pešo za účelom prevádzkovania, užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv alebo odstránenia elektrickej prípojky VN 22kV, v rozsahu vyznačenom v GP č. 31628826-160/2012, zriadené v prospech vlastníka parcely KN-C č. 3436/3, 3437/7, ktorým je spoločnosť VAV invest, s.r.o., IČO: 31 615 325.

Dňa 9. novembra 2021 bola podpísaná Zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť prechod pešo, prejazd motorových a nemotorových dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez parcelu C KN č. 3417/1 v zmysle GP 35912626-29/21, G1-558/2021, v prospech vlastníka parcely C KN č. 3417/13, ktorým je spoločnosť O TAPAS, s.r.o., IČO: 52 634 043.

Dňa 21. decembra 2023 bola podpísaná Zmluva o zriadení vecného bremena spočívajúca v povinnosti spoločnosti z vecného bremena: a) strpieť vybudovanie a umiestnenie stavby "Mestská cyklistická trasa Hušták - Kráľová, vetva A" ("Cyklotrasa") ako verejnej komunikácie b) umožniť vstup osobám a vjazd technickým zariadeniam a dopravným prostriedkom za účelom prevádzkovania Cyklotrasy, jej údržby, revízií, rekonštrukcií a opráv c) umožniť vjazd, prejazd a státie bicyklom na/cez/po Cyklotrase a umožniť prechod pešo chodcami a korčuliarmi v prospech Mesto Banská Bystrica, IČO: 00 313 271.

Dňa 18. septembra 2024 bola podpísaná Záložná zmluva pre pohľadávku Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930 na parc. č. C KN č. 3417/1, 3417/42, 3417/56, 3417/58, 3417/66, 3417/68, 3417/69, 3417/70, 3417/72, 3417/105, 3417/116, 3417/123, 3417/124, 3417/125, 3417/126, 3417/129 + č. s. 14180 na parc. C KN č. 3417/42.

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

IX. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

K 31.1. 2025 došlo k odvolaniu Róberta Sninčáka z funkcie člena predstavenstva. Členom predstavenstva bol k 1.2.2025 menovaný Karel Zeman. Zároveň došlo k odvolaniu Karla Zemana z dozornej rady. Členom dozornej rady bol menovaný Pavel Křen.

X. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba		2024	2023
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE Investment Management Central Europe s.r.o.	65 981	0
		CBRE s.r.o.	1 028 356	883 787
		CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	99 334	94 369
		CBRE Real Estate SA	873	0
		CBRE Investment Management Slovakia s.r.o.	313 484	350 683
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	34 238	32 519
Nákladový úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	2 684 644	2 738 207

Zostatky	Spriaznená osoba		2024	2023
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	124 967	188 667
	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	0	0
Závazky z obchodného styku				
Neuhradená istina	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	42 386 142	50 386 142
Neuhradený úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	629 113	690 178

Příjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

XI. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

XII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	4 300 000	0	0	0	4 300 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 479 253	0	0	0	1 479 253
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-143 738	0	0	-143 738
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	9 468 351	0	1 400 000	0	8 068 351
Nerozdelený zisk minulých rokov	17 589 499	0	0	3 471 074	21 060 573
Neuhradená strata minulých rokov	-20 699 555	0	0	0	-20 699 555
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 471 074	2 287 117	0	-3 471 074	2 287 117
Vlastné imanie spolu	15 608 622	2 143 379	1 400 000	0	16 352 001

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2023
Základné imanie	4 300 000	0	0	0	4 300 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 479 253	0	0	0	1 479 253
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	12 968 351	0	3 500 000	0	9 468 351
Nerozdelený zisk minulých rokov	15 407 384	0	0	2 182 115	17 589 499
Neuhradená strata minulých rokov	-20 699 555	0	0	0	-20 699 555
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 182 115	3 471 074	0	-2 182 115	3 471 074
Vlastné imanie spolu	15 637 548	3 471 074	3 500 000	0	15 608 622

Základné imanie Spoločnosti tvorí 4 300 akcií v menovitej hodnote 1 000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionára.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 4 300 000 EUR.

Zisk na akciu na základnom imaní predstavuje za rok 2024 je vo výške 531,89 EUR (za rok 2023 vo výške 807,23 EUR).

Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Oceňovacie rozdiely vo výške 29 068 351 EUR vznikli v roku 2007 pri zlúčení na základe Zmluvy o zlúčení vo forme notárskej zápisnice zo dňa 4. decembra 2007 medzi spoločnosťou EUROPA SC a. s. a nástupníckou spoločnosťou ING Real Estate PFCEE Holding a.s. a so zmenou obchodného mena na EUROPA SC a. s. Na základe návrhu zo Zápisnice zasadnutia predstavenstva spoločnosti konaného dňa 07.07.2024 bolo v roku 2024 vyplatených 1 400 000 EUR z oceňovacích rozdielov v prospech jediného akcionára. Aktuálna výška oceňovacích rozdielov k 31.12.2024 je 8 068 351 EUR

Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2023

Účtovný zisk za rok 2023 bol rozdelený nasledovne: Nerozdelený zisk minulých období 3 471 074 EUR.

Rozdelenie zisku za bežný rok 2024

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2024 nasledovne: prevod na nerozdelený zisk minulých rokov.

XIII. PREHL'AD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2024	2023
Výsledok hospodárenia pred zdanením	4 509 169	4 642 325
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 478 635	2 399 194
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	74 119	-11 757
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-77 760	0
Zmena stavu rezerv	6 850	60 717
Úroky účtované do nákladov	3 421 681	3 100 791
Úroky účtované do výnosov	-131 664	-65 500
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	10 281 120	10 125 770
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku	-537 060	-241 931
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	53 775	157 853
Umorenie daňovej straty minulých rokov	0	0
Prevádzkové peňažné toky	9 797 835	10 041 693
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	9 797 835	10 041 693
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	131 664	65 500
Zaplatená daň z príjmov	-741 490	-503 103
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania	-1 400 000	-3 500 000
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	7 788 010	6 104 090
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2 585 573	-2 065 989
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-2 585 573	-2 065 989
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	3 000 000	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-8 000 000	0
Zaplatené úroky	- 3 482 746	- 3 100 791
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	- 8 482 746	- 3 100 791
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-3 280 309	937 310
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	9 827 318	8 890 008
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	6 547 009	9 827 318

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami 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,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové 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.