

Eurovea byty, s. r. o.

Výročná správa 2024

a

Správa nezávislého audítora
z auditu účtovnej závierky

a

Správa k ďalším požiadavkám zákona
a iných právnych predpisov

Obsah

Výročná správa

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka Spoločnosti zostavená k 31. decembru 2024 v členení:
 - súvaha k 31. decembru 2024;
 - výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2024; a
 - poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2024

Eurovea byty, s. r. o.

**VÝROČNÁ
SPRÁVA
2024**

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Eurovea byty, s. r. o. ZA ROK 2024:

Základné údaje o spoločnosti
História spoločnosti
Údaje o predmete činnosti
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti
Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
Informácie Emitenta CP podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve
Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2025
Návrh na rozdelenie zisku
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
Štruktúra vlastníkov spoločnosti
Organizačná zložka v zahraničí
Spoločenská zodpovednosť a politika rozmanitosti
Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

II. PRÍLOHY:

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka k 31.12.2024

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

| | |
|--------------------|---|
| Obchodné meno: | Eurovea byty, s. r. o. |
| Sídlo spoločnosti: | Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto |
| IČO: | 50 957 414 |
| Deň zápisu: | 17.06.2017 |
| Právna forma: | Spoločnosť s ručením obmedzeným |
| Základné imanie: | 25 000 EUR |
| Zápis v OR: | vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka: 144901/B |

(ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola do obchodného registra zapísaná dňa 17.06.2017 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, (od roku 2023: Mestský súd Bratislava III), oddiel Sa, vložka 6608/B. Do 14.02.2019 bola Spoločnosť vedená pod názvom „Paler, a.s.“ Eurovea byty, s. r. o. bola založená ako účelová projektová spoločnosť výlučne za účelom developmentu a predaja rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty.

Dňa 13.05.2020 došlo k zmene právnej formy Spoločnosti z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- Prenájom nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Prípravné práce k realizácii stavby
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

V roku 2024 mal štatutárny orgán Spoločnosti dvoch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľov nie je zo zákona obmedzené.

Konatelia:

Ing. Ľuboš Kaštan
Landererova 6
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09

Ing. Alexandra Tušová
Kočeľova 18714/2A
Bratislava - mestská časť Ružinov 841 02

Konanie menom Spoločnosti:

V mene Spoločnosti je oprávnený konať a za spoločnosť podpisovať konateľ samostatne. Podpisovanie za Spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu Spoločnosti, menu a funkcii podpisujúci pripojí svoj podpis.

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti JTRE HOLDING LTD (predchádzajúci názov spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC). Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť nemala v roku 2024 žiadnych zamestnancov.

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, za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť Spoločnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť Eurovea byty, s. r. o. bola založená za účelom realizácie rezidenčného projektu Eurovea 2 – byty. Projekt pozostáva z dvoch samostatných celkov – Eurovea Riverside a Eurovea Tower. K obľúbenému bytovému domu Eurovea na nábreží Dunaja tak pribudlo pokračovanie v podobe sesterského bytového domu. Nový bytový dom Eurovea Riverside sa plynule napojil na svojho predchodcu, vďaka čomu doplnil panorámu mestskej zástavby na nábreží Dunaja. V tejto časti pribudlo 96 nových bytov s neobmedzeným výhľadom na Dunaj. Na druhej strane, Eurovea Tower, tzv. prvý slovenský mrakodrap s výškou 168 m, vytvoril uzol medzi jadrom historického centra a novými rozvojovými zónami. Eurovea Tower ponúka celkom 45 poschodí, 408 rezidií, z toho 66 luxusných bytov a mezonetov, unikátne výhľady na celé mesto, vysoký štandard, exkluzívne lobby, obchodné priestory, prechod suchou nohou do nákupného centra a dostatok parkovania.

Realitný projekt Eurovea 2 – byty je súčasťou novovznikajúcej štvrte EUROVEA CITY, dynamickej, obchodnej, zábavnej, obytnej a administratívnej štvrte, v ktorej postupne pribúdajú nové parky, námestia, športoviská a verejné priestory a stáva sa tak ideálnym miestom pre život a relax v centre Bratislavy. V decembri 2019 nadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie na hlavné stavby projektu Eurovea 2 – byty. Samotná výstavba bola zahájená v januári 2020. Obidva bytové domy boli v roku 2023 skolaudované, Eurovea Riverside v máji a Eurovea Tower v októbri. Koncom roka 2023 sme začali odovzdávať klientom byty z objektu Eurovea Riverside, a ku koncu roka 2024 bolo na základe podpísaných zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách alebo na základe kúpnych zmlúv predaných celkom 471 bytov z celkového počtu 505. Dopredaj bytov očakávame v horizonte jedného roka.

V roku 2019 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Názov CP: | Eurovea byty 2024 |
| ISIN: | SK4000015723 |
| Menovitá hodnota: | 1 000,00 EUR |
| Počet kusov: | 70 000 |
| Menovitá hodnota spolu: | 70 000 000 |
| Úročenie pevnou úrokovou sadzbou: | bez kupónov |
| Deň vydania dlhopisov: | 12.08.2019 |
| Splatnosť dlhopisov: | 12.08.2024 |

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť evidovala záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 70 000 000 EUR, ktorých splatnosť nastala 9. augusta 2024. Burza cenných papierov v Bratislave vydala oznámenie o ukončení obchodovania s touto emisiou s účinnosťou od 10. augusta 2024.

Výročná správa Eurovea byty, s. r. o. 2024

Závazky z vydaných dlhopisov (vo výške 67 627 782 EUR k 31.12.2023) boli do ich splatnosti v roku 2024 podriadeným záväzkom.

K 31. decembru 2024 Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné dlhopisy.

Spoločnosť má vo svojom portfóliu dlhodobé úvery poskytnuté prepojeným účtovným jednotkám. Spoločnosť neočakáva zmeny v splácaní úverov či iných parametroch úverov stanovených v zmluvných podmienkach, ani nedošlo k zvýšeniu úverového rizika pohľadávok.

V roku 2024 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške po zdanení 38 193 877 EUR. Hlavným faktorom, ktorý mal vplyv na dosiahnutý zisk boli tržby z predaja bytov a pokles nákladov na služby. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2024 rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2025 na svojom zasadnutí.

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške 10 164 881 EUR bol v roku 2024 v plnej výške prevedený na úhradu straty minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

| EUR | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Majetok celkom | 53 536 689 | 220 737 421 | 186 306 531 |
| Neobežný majetok | 23 698 195 | 36 383 679 | 24 335 809 |
| Obežný majetok | 29 494 999 | 184 299 714 | 161 896 168 |
| Časové rozlíšenie | 343 495 | 54 028 | 74 554 |
| Vlastné imanie a záväzky celkom | 53 536 689 | 220 737 421 | 186 306 531 |
| Základné imanie | 25 000 | 25 000 | 25 000 |
| Kapitálové fondy (Ostatné kapitálové fondy a Zákonný rezervný fond) | 0 | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Fondy zo zisku | 2 500 | 2 500 | 2 500 |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov | -1 618 309 | -11 783 190 | -10 036 173 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obd. | 38 193 877 | 10 164 881 | -1 747 017 |
| Záväzky | 16 933 621 | 207 326 899 | 183 062 221 |
| Časové rozlíšenie | 0 | 1 331 | 0 |

Ukazovatele finančnej situácie

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---------------------|--------|--------|--------|
| Celková zadlženosť | 31,63% | 93,92% | 98,26% |
| Dlhodobá zadlženosť | 3,02% | 31,69% | 92,22% |
| Okamžitá likvidita | 0,54 | 0,30 | 2,55 |
| Bežná likvidita | 0,59 | 0,31 | 2,578 |
| Celková likvidita | 1,93 | 1,34 | 14,28 |

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|----------|---------|---------|
| Rentabilita celkového kapitálu ROA | 75,79% | 7,50% | 1,25% |
| Rentabilita tržieb/výnosov z hosp. činnosti | 66,41% | 19,01% | -2,61% |
| Rentabilita základného imania | 152 775% | 40 660% | -6 988% |
| Rentabilita vlastného kapitálu ROE | 104,35% | 75,81% | -53,85% |

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / výnosy z hosp. činnosti

Výpočet ukazovateľa je upravený a v menovateli ukazovateľa uvádzame výnosy z hosp. činnosti.

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Informácie o majetku a záväzkoch

| EUR | 2024 | 2023 |
|---------------------------|-------------------|--------------------|
| SPOLU MAJETOK | 53 536 689 | 220 737 421 |
| Neobežný majetok | 23 698 195 | 36 383 679 |
| Dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 |
| Dlhodobý hmotný majetok | 0 | 11 056 |
| Dlhodobý finančný majetok | 23 698 195 | 36 372 623 |
| Obežný majetok | 29 494 999 | 184 299 714 |
| Zásoby | 20 405 176 | 142 391 681 |
| Dlhodobé pohľadávky | 16 863 | 41 480 |
| Krátkodobé pohľadávky | 834 090 | 1 093 257 |
| Finančné účty | 8 238 870 | 40 773 296 |
| Časové rozlíšenie | 343 495 | 54 028 |
| Náklady budúcich období | 81 000 | 36 323 |
| Príjmy budúcich období | 262 495 | 17 705 |
| ZÁVÄZKY | 16 933 621 | 207 326 899 |
| Rezervy | 30 621 | 133 990 |
| Dlhodobé záväzky | 1 617 722 | 69 950 722 |
| Krátkodobé záväzky | 15 285 278 | 120 336 639 |
| Bankové úvery | 0 | 16 905 548 |
| Časové rozlíšenie | 0 | 1 331 |
| Výdavky budúcich období | 0 | 1 331 |
| Výnosy budúcich období | 0 | 0 |

INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20 ODS. 5, 6 a 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

• **Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti**

Základným cieľom riadenia rizík Spoločnosti je maximalizácia výnosu vo vzťahu k podstupovanému riziku pri zohľadnení jej rizikového profilu.

Vedenie Spoločnosti schvaľuje limity rizika a interné limity sa aktualizujú pravidelne a okrem toho bezodkladne v prípade významnej zmeny trhových podmienok tak, aby bol zabezpečený ich súlad s trhovými a úverovými podmienkami.

Vedenie monitoruje prípadné možné porušenia a okamžite sa prijímajú zodpovedajúce opatrenia vedúce k náprave.

• **Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená**

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností.

Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia:

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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

- *Riziko spojené s povahou podnikania Emitenta* – je definované ako riziko vybudovania konkrétneho realitného projektu a jeho komerčného využitia

- *Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta* - Emitent je účelovo založenou spoločnosťou bez podstatnej podnikateľskej histórie
- *Riziko súvisiace s umiestnením developerského projektu* - správnosť odhadu vhodnej lokality umiestnenia budúceho developerského projektu
- *Riziko likvidity* - schopnosť zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie záväzkov z dlhopisov
- *Riziko nadradeného externého financovania a refinancovania* - okrem dlhopisov je predpoklad získania externého bankového financovania, z ktorého voči Emitentovi vzniknú nadradené úverové pohľadávky
- *Riziko spojené s makroekonomickou a politickou situáciou* - v súvislosti s medzinárodnou politickou situáciou je emitent vystavený riziku dlhodobého negatívneho vplyvu na makroekonomickú situáciu
- *Riziká spojené s developerskou činnosťou* - Emitent je vystavený rizikám, ktoré súvisia s jeho developerskou činnosťou, cez všetky fázy projektu
- *Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov* - nemožno vylúčiť dodatočné spochybnenie vlastníckych práv k predmetným pozemkom projektu, je tiež potrebné získať rôzne povolenia a zúčastniť sa rôznych komplexných povolovacích procesov, ktoré zahŕňajú viaceré orgány, súkromné aj verejné subjekty
- *Riziko zmluvných protistrán* - Emitent a jeho skupina sú vystavení rizikám súvisiacim s rôznymi zmluvnými protistranami. Neplnenie zmluvných záväzkov alebo neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta
- *Riziko stretu záujmov medzi spoločníkom emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny vlastníckej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*
- *Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou*
- *Menové, úrokové a riziká spojené so životným prostredím*

Rizikové faktory vzťahujúce sa k ručiteľovi a Skupine

Väčšina rizík uvedených vo vzťahu k ručiteľovi sa vzťahuje na celú Skupinu, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, a preto tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta. Naplnenie uvedených rizík môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu ručiteľa, a teda aj samotnej Skupiny, jej podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť ručiteľa splniť svoj záväzok.

- *trhové riziko* - je definované ako riziko straty vyplývajúce zo zmien trhových cien, úrokových sadzieb a menových kurzov. Za účelom posúdenia trhového rizika a obchodného portfólia využíva Spoločnosť predovšetkým metodiku VaR
- *kreditné riziko* - definované ako riziko straty vyplývajúce zo zlyhania protistrany tým, že nedodrží svoje záväzky podľa podmienok zmluvy. Primárne úverové riziko vzniká najmä vďaka úverom, pôžičkám a poskytnutým finančným zárukám
- *riziko likvidity* - definované ako riziko straty schopnosti dodržať finančné záväzky v dobe, kedy sa stanú platnými a tiež riziko straty schopnosti financovať aktíva
- *operačné riziko* - definované ako riziko straty vplyvom nedostatkov či zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktoru alebo systémov, či riziko straty vplyvom vonkajších skutočností (vrátane rizika informačných technológií, právneho a compliance)
- *strategické riziko* - definované ako riziko straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia alebo nesprávnych podnikateľských rozhodnutí, či ich nesprávnej implementácie

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

- riziko nesplatenia
- riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou
- riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či ručiteľom
- riziko nedostatočnej likvidity dlhopisov
- menové riziko
- riziko inflácie
- riziká vyplývajúce zo zmeny práva
- riziko predčasného splatenia, atď.

• **Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)**

Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska charakteru vlastníctva, pri existencii jednoduchej vlastníckej štruktúry, nie je prijatie Kódexu o správe a riadení Spoločnosti relevantné. Spoločnosť sa riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <https://jtre.sk/dlhopisy>

- Spoločnosť nemá zriadený revízny výbor a v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy SR, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia Spoločnosti. Kódex správy spoločností na Slovensku z roku 2016 (ďalej len Kódex), ktorý vydala Slovenská asociácia Corporate Governance, je v súčasnosti iba odporúčaním a nepredstavuje všeobecne záväznú pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v SR povinné.

- Pravidlá stanovené v Kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch SR, preto možno konštatovať, že Spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Spoločnosť pravidlá stanovené v Kódexe zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Spoločnosť vyššie uvedené vyhlásenie, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

- Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine, ktorá sa zverejňuje v zbierke listín. Spoločnosť riadi konateľ ako štatutárny orgán, pričom dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.

- Konateľ ako štatutárny orgán má kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemá. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

- Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

- Spoločnosť zverejňuje regulované informácie na stránke <https://jtrec.sk/dlhopisy>

• **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

- Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená

• **Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík**

- Jediným spoločníkom Spoločnosti je JTRE HOLDING LTD, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti. Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov. Osobitné opatrenia nad ich rámec Spoločnosť neprijala.

Vnútroň kontrolný systém zahŕňa kontrolné mechanizmy vytvorené v rámci Spoločnosti. Zaisťuje, vyhodnocuje a minimalizuje prevádzkové, finančné, právne a iné riziká v Spoločnosti. V rámci vnútorného kontrolného systému sú stanovené pracovné postupy, rozdelené právomoci a zodpovednosť. V rámci účtovnej jednotky sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti dlhodobého majetku, krátkodobého finančného majetku a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Výsledky vnútornej kontroly sú pravidelne objektívne vyhodnocované. V prípade zistených nezrovnalostí sú stanovené opatrenia k náprave zistených nedostatkov. Finančná kontrola vo vzťahu k procesu účtovného výkazníctva je zabezpečená manažmentom Spoločnosti ako súčasť vnútorného riadenia pri príprave operácií pred ich schválením, v ich priebehu až po ich realizáciu.

Systém vnútornej kontroly v Spoločnosti spočíva jednak na interných kontrolných mechanizmoch a aktívnej činnosti výboru pre audit, tak aj na externom audite, ktorý je vykonávaný jedenkrát do roka. Výsledky auditu sú predkladané konateľom a výboru pre audit, ktorí z nich vyvodzujú dôsledky a následné kroky.

Konatelia Spoločnosti sú v rámci vnútornej kontroly zodpovední za:

- spoľahlivosť a zdieľanie informácií
- dodržiavanie všeobecne záväzných právnych noriem a interných postupov
- ochranu majetku a správne využívanie zdrojov
- dosahovanie stanovených cieľov

• **Informácie o činnosti a právomociach valného zhromaždenia Spoločnosti**

- V priebehu roka 2024 boli prijaté nasledovné rozhodnutia valného zhromaždenia, ktorým je JTRE HOLDING LTD:

o Dňa 07.11.2024 valné zhromaždenie prijalo rozhodnutie, ktorým schválilo audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora Spoločnosti na rok 2024.

o Dňa 07.11.2024 valné zhromaždenie prijalo rozhodnutie, ktorým schválilo Individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2023 a vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2023 prevodom na účet Nerozdelený zisk minulých rokov.

- Do pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti patrí najmä:

- o schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Spoločnosti pred jej vznikom
- o schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát
- o rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy)
- o rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
- o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
- o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov
- o rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy
- o rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
- o rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
- o rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
- o ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
- o rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich

• **Výbor pre audit** sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predstavenstva alebo akcionárov spoločnosti.

Členmi výboru pre audit sú: Ing. Mária Cvečková, Ing. Tibor Heringes a Ing. Mária Čemová

Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

• **Informácie o činnosti orgánov Spoločnosti**

Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemajú. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

- Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny

- Rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny je v pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti.

**INFORMÁCIE O OBCHODOCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI PODĽA
§ 35 ods. 10 ZÁKONA O BURZE**

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť JTRE HOLDING LTD (materská účtovná jednotka).

K 31.12.2024 uskutočnila Spoločnosť nasledovné transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

- Záväzky z obchodného styku vo výške 4 120 EUR
- Záväzky z krátkodobých rezerv vo výške 30 621 EUR

K 31.12.2024 uskutočnila Spoločnosť nasledovné transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

- Náklady (zriadenie vecného bremena, marketing, ostatné) vo výške 1 095 768 EUR
- Výnosy (zriadenie vecného bremena, výnosové úroky) vo výške 643 943 EUR
- Majetok (poskytnuté dlhodobé pôžičky, ostatné pohľadávky) vo výške 24 346 481 EUR
- Záväzky (záväzky z obchodného styku) vo výške 542 269 EUR
- Poskytnutý úverový prísľub vo výške 49 024 445 EUR

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2025

Snahou Spoločnosti bude v roku 2025 ukončenie realizácie rezidenčného projektu Eurovea 2 – byty, vrátane dokončenia drobných stavebných prác a dopredaja dostupných nehnuteľností. Vysoký predaj bytov k 31. decembru 2024 a zisk z ich predaja vytvára stabilné predpoklady pre Spoločnosť plniť si všetky svoje záväzky a očakáva dosiahnutie kladného vlastného imania v najbližších rokoch.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2024 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 38 193 877 EUR.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2025. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Úhrada straty minulých období : 1 618 309 EUR
- Vyplatenie spoločníkovi formou dividendy: 36 575 568 EUR

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho dopĺňa o sumu vo výške minimálne 5 % z čistého zisku, maximálne do výšky 10 % základného imania.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2024 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2025 investovať do tejto oblasti.

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2024 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra Spoločnosti k 31.12.2024 bola nasledovná:

| Spoločník | podiel na ZI | | hlasovacie práva |
|---|---------------|------------|------------------|
| | EUR | % | % |
| JTRE HOLDING LTD Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43 Nikózia 1061, Cyperská republika | 25 000 | 100 | 100 |
| | 25 000 | 100 | 100 |

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní Spoločnosti

Kvalifikovanou účasťou je priamy alebo nepriamy podiel na právnickej osobe, ktorý predstavuje 10% alebo viac percent na jej základnom imaní alebo na hlasovacích právach vypočítaných podľa osobitného predpisu alebo podiel, ktorý umožňuje vykonávať významný vplyv na riadenie tejto právnickej osoby.

Podľa § 20 ods. 7 písm. c) Zákona o účtovníctve a podľa osobitného predpisu (§ 8 písm. f) zákona 566/2001, Z.z o CP uvádzame nepriamy podiel na Emitentovi (koneční majitelia Emitenta):
Ing. Peter Korbačka, Ing. Pavel Pelikán, Ing. Peter Remenár, Mgr. Juraj Kalman, Ing. Peter Píš a Ing. Michal Borguľa majú nepriamy podiel na Spoločnosti Eurovea byty, s. r. o.

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPOLOČENSKÁ ZODPOVEDNOSŤ A POLITIKA ROZMANITOSTI

Spoločnosť ako subjekt verejného záujmu nemá povinnosť zverejňovať informácie v oblasti **spoločenskej zodpovednosti** (vývoj, konanie, pozícia a vplyv činnosti účtovnej jednotky na environmentálnu, sociálnu a zamestnaneckú oblasť, informácie o dodržiavaní ľudských práv a informácie o boji proti korupcii a úplatkárstvu), nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

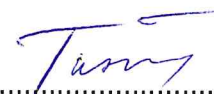
Ciele **politiky rozmanitosti** vyjadrujú odhodlanie Spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav. Spoločnosť sa podľa § 20 ods. 14 zákona č. 431/2022 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov rozhodla neuplatňovať politiku rozmanitosti, nakoľko počet zamestnancov a čistý ročný obrat Spoločnosti nedosiahol zákonom stanovené podmienky. Uplatňovanie politiky rozmanitosti v prípade Spoločnosti, ktorá nemá zamestnancov, s ohľadom na rešpektovanie zásady rovnakých príležitostí a nediskriminácie, nie je relevantné.

VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Účtovná závierka Spoločnosti Eurovea byty, s. r. o., zostavená k 31. decembru 2024, je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

Podpísaná Ing. Alexandra Tušová, konateľ, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz majetku, vlastného imania a záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Spoločnosti a že táto výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Bratislave dňa 09.06.2025



.....
Ing. Alexandra Tušová
Konateľ
Eurovea byty, s. r. o.



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

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

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Eurovea byty, s. r. o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Eurovea byty, s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2024;
- výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2024 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne sponchybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

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

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

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok končiaci sa 31. decembra 2024 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

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

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



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

Bratislava, 4. júla 2025

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2024

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

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

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

| | | | |
|---|------------------------------|--------------------------|--|
| Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 5 4 2 1 3 8 | Účtovná závierka X riadna | Účtovná jednotka malá | Mesiac Rok od 0 1 2 0 2 4 |
| IČO 5 0 9 5 7 4 1 4 | mimoriadna | X veľká | Za obdobie do 1 2 2 0 2 4 |
| SK NACE 6 8 . 2 0 . 0 | priebežná | (vyznačí sa x) | Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3 |

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

E u r o v e a b y t y , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D V O Ŕ Á K O V O N Á B R E Ź I E

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B R A T I S L A V A - M E S T S K Á Č A S Ť S T A R É M E S T O

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M E S T S K Ý S Ú D B R A T I S L A V A I I I ,

O D D . : S R O , V L O Ź K A 1 4 4 9 0 1 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 9 . 0 6 . 2 0 2 5

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



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



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



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



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



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

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



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



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



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



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



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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 0 | 9 | 5 | 7 | 4 | 1 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 4 | 2 | 1 | 3 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Eurovea byty, s. r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 7. novembra 2024.

4. Právny dôvod na 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

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

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti JTRE HOLDING LTD (predchádzajúci názov spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC). Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovom období žiadnych zamestnancov (v roku 2023: 0 zamestnancov).

7. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 7. novembra 2024 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia: Ing. Ľuboš Kaštan
Ing. Alexandra Tušová

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 31. decembru 2024 takáto:

| | Podiel na základnom imaní | | Hlasovacie práva |
|------------------|---------------------------|------------|------------------|
| | EUR | % | % |
| JTRE HOLDING LTD | 25 000 | 100 | 100 |
| Spolu | 25 000 | 100 | 100 |

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

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

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

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, sú uvedené v časti H.1, pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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

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

| Druh | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|---------|--|--------------------|---------------------------|
| Softvér | 2 | lineárna | 50 |

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

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

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

| Druh | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|---|--|--------------------|---------------------------|
| Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí | 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.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 0 | 9 | 5 | 7 | 4 | 1 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 4 | 2 | 1 | 3 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

4. Dlhodobý finančný majetok

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

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

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

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám: menovitou hodnotou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z preceňovania majetku a záväzkov.
- Ak sa realizovateľné cenné papiere obchodujú na burze, reálna hodnota je založená na ich kótovanej trhovej cene ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V prípade ak trhová cena nie je k dispozícii, reálna hodnota sa vypočíta na základe diskontovaných peňažných tokov. Ak nie je možné ku dňu ocenenia spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, považuje sa za reálnu hodnotu ocenenie obstarávacou cenou.

5. Zásoby

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

Obstarávací cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.).

Úroky z cudzích zdrojov (dlhopisov) sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. V roku 2024 úroky z cudzích zdrojov neboli aktivované (v roku 2023 boli aktivované do októbra 2023).

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov.

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Zákazková výstavba nehnuteľností

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t.j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľností.

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

8. Finančné účty

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

9. 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.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 0 | 9 | 5 | 7 | 4 | 1 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 4 | 2 | 1 | 3 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty 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.

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

11. Použitie odhadov a úsudkov

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

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke, sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- bod 6. – zníženie hodnoty nedokončenej výroby – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu čistej realizačnej hodnoty nedokončenej výroby.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

12. Záväzky

Záväzky 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.

13. 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.

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom bola vytvorená v predpokladanej výške nákladov.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 0 | 9 | 5 | 7 | 4 | 1 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 4 | 2 | 1 | 3 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

14. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené v hodnote emisného kurzu. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov sú v okamihu emisie účtované ako náklady cez výkaz ziskov a strát. V prípade ak spoločnosť drží vlastné dlhopisy, hodnota vydaných dlhopisov sa zníži o hodnotu vlastných dlhopisov.

15. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

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.

16. Výdavky budúcich období

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

17. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

18. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

19. Ostatné finančné výnosy a náklady

Ostatné finančné výnosy a náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

20. Výnosy

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

21. Porovnateľné údaje

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

22. 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 významných chýb minulých období.

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 19 a 20.

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 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce úročené pôžičky poskytnuté účtovnej jednotke v konsolidovanom celku.

| | Mena | Úrok p.a. v % | Dátum splatnosti | Suma v príslušnej mene k 31.12.2024 | Suma v eurách k 31.12.2024 | Suma v príslušnej mene k 31.12.2023 |
|---|------|------------------|---------------------|---|-------------------------------|---|
| Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci | | | | | | |
| Pôžička 2 - istina | EUR | 1 | 14d Call | 598 443 | 598 443 | 598 443 |
| Pôžička 2 - úrok | EUR | | | 547 170 | 547 170 | 540 287 |
| Pôžička 3 - istina | EUR | 1 | 14d Call | 0 | 0 | 15 000 000 |
| Pôžička 3 - úrok | EUR | | | 827 239 | 827 239 | 703 130 |
| Pôžička 4 - istina | EUR | 1 | 14d Call | 21 377 112 | 21 377 112 | 19 378 802 |
| Pôžička 4 - úrok | EUR | | | 348 232 | 348 232 | 151 961 |
| SPOLU | | | | 23 698 195 | 23 698 195 | 36 372 623 |

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 tabuľkách na stranách 19 a 20.

Eurovea byty, s. r. o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2024

| Názov | Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady) | | Opravy/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 |
| Aktivované náklady na vývoj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Softvér | 5 031 | 0 | 0 | 5 031 | 0 | 0 |
| Oceňiteľné práva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý nehmotný majetok spolu | 5 031 | 0 | 5 031 | 0 | 0 | 0 |
| Pozemky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stavby | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí | 58 950 | 0 | 47 894 | 11 056 | 0 | 11 056 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Základné stádo a ťažné zvieratá | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý hmotný majetok spolu | 58 950 | 0 | 47 894 | 11 056 | 0 | 11 056 |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pôžičky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok | 36 372 623 | 14 925 572 | 27 600 000 | 0 | 36 372 623 | 23 698 195 |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý finančný majetok spolu | 36 372 623 | 14 925 572 | 27 600 000 | 0 | 36 372 623 | 23 698 195 |
| Neobežný majetok spolu | 36 436 604 | 14 925 572 | 27 600 000 | 0 | 36 383 679 | 23 698 195 |

Eurovea byty, s. r. o.

Prehľad o pohybe neobehného majetku

31.12.2023

| Názov | 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 |
| Aktivované náklady na vývoj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Softvér | 5 031 | 0 | 4 582 | 0 | 449 | 0 |
| Oceniteľné práva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok | 75 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý nehmotný majetok spolu | 80 531 | 0 | 4 582 | 0 | 449 | 0 |
| Pozemky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stavby | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí | 58 950 | 0 | 33 156 | 14 738 | 25 794 | 11 056 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Základné stádo a ťažné zvieratá | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý hmotný majetok spolu | 58 950 | 0 | 33 156 | 14 738 | 25 794 | 11 056 |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pôžičky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok | 24 234 066 | 12 138 557 | 0 | 0 | 24 234 066 | 36 372 623 |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobý finančný majetok spolu | 24 234 066 | 12 138 557 | 0 | 0 | 24 234 066 | 36 372 623 |
| Neobehný majetok spolu | 24 373 547 | 12 138 557 | 37 738 | 15 187 | 24 335 809 | 36 383 679 |

4. Zásoby

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k zásobám.

Spoločnosti v roku 2024 zaniklo ručenie za bankový úver zásobami (rok 2023: 140 000 000 EUR).

5. 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 | 131 823 | 133 216 | 263 646 | 0 | 1 393 |
| Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sociálne poistenie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Iné pohľadávky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spolu | 131 823 | 133 216 | 263 646 | 0 | 1 393 |

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 | 769 334 | 614 649 |
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 66 149 | 610 431 |
| Spolu | 835 483 | 1 225 080 |

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou | | |
| – odpočítateľné | 70 264 | 197 525 |
| – zdaniteľné | 0 | 0 |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti | 0 | 0 |
| Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky | 0 | 0 |
| Sadzba dane z príjmov (v %) | 24 | 21 |
| Odložená daňová pohľadávka | 16 863 | 41 480 |
| Vykázaná odložená daňová pohľadávka | 16 863 | 41 480 |

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

| | EUR |
|---------------------------------------|----------------|
| Stav k 31. decembru 2024 | 16 863 |
| Stav k 31. decembru 2023 | 41 480 |
| Zmena | -24 617 |
| z toho: | |
| – zaúčtované do výsledku hospodárenia | -24 617 |
| – zaúčtované do vlastného imania | 0 |

7. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežné účty v banke. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

8. Časové rozlíšenie

| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---|----------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Náklady budúcich období - dlhodobé | | |
| Ostatné služby | 170 | 244 |
| Spolu náklady budúcich období - dlhodobé | 170 | 244 |
| Náklady budúcich období - krátkodobé | | |
| Marketingové služby | 80 718 | 0 |
| Poradenské služby | 0 | 19 402 |
| Ostatné služby | 112 | 110 |
| Poistenie | 0 | 16 567 |
| Spolu náklady budúcich období - krátkodobé | 80 830 | 36 079 |
| Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé | 0 | 0 |
| Príjmy budúcich období - krátkodobé | | |
| Refakturácia nákladov | 0 | 17 705 |
| Poistné plnenie | 262 495 | 0 |
| Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé | 262 495 | 17 705 |
| Spolu | 343 495 | 54 028 |

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 je 25 000 EUR (k 31. decembru 2023: 25 000 EUR).

Spoločnosť rozhodnutím jediného akcionára dňa 1. apríla 2020 zmenila právnu formu z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške 10 164 881 EUR bol rozdelený takto:

| | EUR |
|---|-------------------|
| Výplata dividend | 0 |
| Prídel do sociálneho fondu | 0 |
| Prídel do štatutárnych a ostatných fondov | 0 |
| Úhrada straty minulých období | 10 164 881 |
| Prevod na nerozdelený zisk | 0 |
| Spolu | 10 164 881 |

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2024 vo výške zisku 38 193 877 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2025. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Úhrada straty minulých období : 1 618 309 EUR
- Vyplatenie spoločníkovi formou dividendy: 36 575 568 EUR

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho dopĺňa o sumu vo výške minimálne 5 % z čistého zisku, maximálne do výšky 10 % základného imania.

10. Rezervy

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

| | Stav k 1. 1. 2024 EUR | Tvorba EUR | Zúčtovanie (použitie) EUR | Zúčtovanie (zrušenie) EUR | Stav k 31.12.2024 EUR |
|---|-----------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Dlhodobé rezervy: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 133 990 | 443 361 | 542 456 | 4 274 | 30 621 |
| Ostatné rezervy krátkodobé | | | | | |
| Vyúčtovanie služieb a správy | 104 289 | 411 386 | 511 401 | 4 274 | 0 |
| Overenie účtovnej závierky a náklady od materskej spoločnosti | 29 701 | 30 621 | 29 701 | 0 | 30 621 |
| Ostatné rezervy | 0 | 1 354 | 1 354 | 0 | 0 |
| | 133 990 | 443 361 | 542 456 | 4 274 | 30 621 |
| Ostatné rezervy krátkodobé spolu | 133 990 | 443 361 | 542 456 | 4 274 | 30 621 |

11. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| | EUR | EUR |
| Závazky po lehote splatnosti | 100 977 | 312 142 |
| Závazky v lehote splatnosti | 16 802 023 | 122 347 438 |
| | 16 903 000 | 122 659 579 |

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembra 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | Účtovná hodnota | Menej ako 1 rok | 1 – 5 rokov | Viac ako 5 rokov |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám | 546 389 | 546 389 | 0 | 0 |
| Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku | 6 710 107 | 5 092 385 | 1 617 722 | 0 |
| Čistá hodnota zákazky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné dlhodobé záväzky | 0 | 0 | 0 | 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 |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Závazky voči zamestnancom | 1 082 | 1 082 | 0 | 0 |
| Závazky zo sociálneho poistenia | 655 | 655 | 0 | 0 |
| Daňové záväzky a dotácie | 9 644 767 | 9 644 767 | 0 | 0 |
| Závazky z derivátových operácií | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Iné záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 16 903 000 | 15 285 278 | 1 617 722 | 0 |

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov 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 | 185 858 | 185 858 | 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 | 113 524 038 | 111 201 098 | 2 322 940 | 0 |
| Čistá hodnota zákazky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné dlhodobé záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dlhodobé prijaté preddavky | 0 | | 0 | 0 |
| Dlhodobé zmenky na úhradu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vydané dlhopisy | 67 627 782 | 67 627 782 | 0 | 0 |
| Iné dlhodobé záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Záväzky voči zamestnancom | 1 082 | 1 082 | 0 | 0 |
| Záväzky zo sociálneho poistenia | 640 | 640 | 0 | 0 |
| Daňové záväzky a dotácie | 8 947 961 | 8 947 961 | 0 | 0 |
| Záväzky z derivátových operácií | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Iné záväzky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 190 287 361 | 187 964 421 | 2 322 940 | 0 |

Prijaté preddavky vo výške 4 610 334 EUR (rok 2023: 104 089 833 EUR) súvisia so zmluvami o budúcom predaji bytov projektu Eurovea 2. Po dokončení projektu budú preddavky zúčtované s pohľadávkami spojenými s predajom bytov.

12. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť evidovala záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 70 000 000 EUR, ktorých splatnosť nastala 9. augusta 2024.

Informácie o vydaných dlhopisoch v roku 2024 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá hodnota | Počet | Emisný kurz | Splatnosť |
|-------------------------|------------------|--------|-------------|-----------|
| EUROVEA BYTY 2024 | 1 000 | 70 000 | 75,61% | 12.8.2024 |

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | 31.12.2024 | | | | 31.12.2023 | | | |
|-----------------|-------------------------|--|--------------------|-------------------|-------------------------|--|--------------------|--|
| | Splatnosť | | | | Splatnosť | | | |
| | do jedného roka vrátane | od jedného roka do piatich rokov vrátane | viac ako päť rokov | | do jedného roka vrátane | od jedného roka do piatich rokov vrátane | viac ako päť rokov | |
| a | b | c | d | b | c | d | d | |
| Istina | 0 | 0 | 0 | 67 627 782 | 0 | 0 | 0 | |
| Finančný náklad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Spolu | 0 | 0 | 0 | 67 627 782 | 0 | 0 | 0 | |

Záväzok z vydaných dlhopisov je vykázaný vo výške menovitej hodnoty poníženej o náklady budúcich období, t. j. súčasnej hodnoty záväzku.

Záväzky z vydaných dlhopisov boli do ich splatnosti v roku 2024 podriadeným záväzkom.

K 31. decembru 2024 Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné dlhopisy.

13. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | Mena | Úrok p.a. v % | Dátum splatnosti | Suma istiny | Suma istiny | Suma istiny | Suma istiny |
|---------------------------------|------|----------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | | | | v príslušnej mene k 31.12.2024 | v eurách k 31.12.2024 | v príslušnej mene k 31.12.2023 | v eurách k 31.12.2023 |
| Krátkodobé bankové úvery | | | | | | | |
| Bankový úver | EUR | EURIBOR + 1,5% | 31.3.2024 | 0 | 0 | 16 897 909 | 16 897 909 |
| | | | | 0 | 0 | 16 897 909 | 16 897 909 |
| Spolu | | | | 0 | 0 | 16 897 909 | 16 897 909 |

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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Bankové úvery po splatnosti | 0 | 0 |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka | 0 | 16 905 548 |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov | 0 | 0 |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 0 | 0 |
| Spolu | 0 | 16 905 548 |

V roku 2024 došlo k splateniu bankového úveru (stav k 31. decembru 2023: 16 905 548 EUR), čo viedlo k zániku záložného práva k zásobám ako zabezpečenie bankového úveru.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

| | 31.12.2024 | | | 31.12.2023 | | |
|---|-------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| | Základ | Daň | Daň | Základ | Daň | Daň |
| | dane EUR | EUR | % | dane EUR | EUR | % |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením | 48 330 642 | | | 12 882 145 | | |
| z toho teoretická daň 21 % | | 10 149 435 | 21,00 % | | 2 705 250 | 21,00 % |
| Daňovo neuznané náklady | 75 242 | 15 801 | 0,03 % | 228 031 | 47 887 | 0,37 % |
| Odpočítateľné položky | -1 022 911 | -214 811 | -0,44 % | -63 603 | -13 357 | 0,43 % |
| Umorenie daňovej straty | 0 | 0 | 0,00 % | -6 623 301 | -1 390 893 | -10,80 % |
| Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov | 0 | 0 | 0,00 % | 0 | 0 | 0,00 % |
| Daň vyberaná zrážkou | 0 | 161 723 | 0,33 % | 0 | 5 523 | 0,04 % |
| | <u>47 382 973</u> | <u>10 112 148</u> | <u>20,92%</u> | <u>6 423 273</u> | <u>1 354 410</u> | <u>11,05%</u> |
| Splatná daň | | <u>10 112 148</u> | <u>20,92 %</u> | | <u>1 354 410</u> | <u>10,51 %</u> |
| Odložená daň | | <u>24 617</u> | <u>0,05 %</u> | | <u>1 362 854</u> | <u>10,58 %</u> |
| Celková vykázaná daň | | <u>10 136 765</u> | <u>20,97 %</u> | | <u>2 717 264</u> | <u>21,09 %</u> |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------|------------|
| | EUR | EUR |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov | 0 | 0 |
| Suma odloženého daňového záväzku účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov | 0 | 0 |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala | 0 | 0 |
| Suma odloženého daňového záväzku ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach | 0 | 0 |
| Suma neuplatneného umorenia daňovej straty nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka | 0 | 0 |
| Odložená daň z príjmov ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov | 0 | 0 |

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.

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Výrobky | | |
| Predaj bytových a nebytových priestorov | 177 843 353 | 40 984 101 |
| | 177 843 353 | 40 984 101 |
| Služby | | |
| Poplatky za služby pri predaji bytov | 13 800 | 284 042 |
| Odplata za zriadenie vecného bremena | 468 121 | 450 713 |
| Ostatné | 14 791 | 0 |
| | 496 712 | 734 755 |
| Spolu | 178 340 065 | 41 718 856 |

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je vo výške -121 270 590 EUR (rok 2023: 11 071 499 EUR) ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

| | Stav zásob vlastnej výroby k | | | Zmena stavu zásob vlastnej výroby | |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 | 2024 | 2023 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Nedokončená výroba | 20 092 232 | 141 362 822 | 130 291 323 | -121 270 590 | 11 071 499 |
| Hotové výrobky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spolu | 20 092 232 | 141 362 822 | 130 291 323 | -121 270 590 | 11 071 499 |
| Manká a škody | | | | 0 | 0 |
| Reprezentačné | | | | 0 | 0 |
| Dary | | | | 0 | 0 |
| Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát | | | | -121 270 590 | 11 071 499 |

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Výnosy z refakturácií nákladov | 51 386 | 56 145 |
| Poistné plnenie | 387 513 | 8 540 |
| Iné - predaj technických miestností a odplata za vybudovanie infraštruktúry | 3 | 608 461 |
| Spolu | 438 902 | 673 146 |

4. Osobné náklady

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| Odmeny členom orgánov spoločnosti | 1 500 | 1 500 |
| Sociálne poistenie | 490 | 475 |
| Spolu | 1 990 | 1 975 |

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | 2024 | 2023 |
|----------------|------------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Výnosové úroky | 1 178 440 | 322 141 |
| Spolu | 1 178 440 | 322 141 |

6. Náklady na poskytnuté služby

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Náklady na realizáciu spoločných objektov projektu | 64 466 | 1 015 168 |
| Stavebné práce | 4 235 467 | 26 786 258 |
| Nákup licencií | 0 | 4 246 |
| Marketing | 252 127 | 364 964 |
| Zriadenie vecného bremena | 997 603 | 196 471 |
| Nájomné | 0 | 98 951 |
| Developerská činnosť | 0 | 3 197 000 |
| Náklady na výstavbu projektu | 16 068 | 210 850 |
| Poradenstvo súvisiace s výstavbou | 235 050 | 695 287 |
| Právne a ekonomické poradenstvo | 46 410 | 139 367 |
| Audít a poradenstvo | 4 060 | 3 540 |
| Ostatné poradenstvo | 34 841 | 32 202 |
| Opravy a udržiavanie | 566 576 | 134 869 |
| Náklady na inzerciu, reklamu | 160 | 160 |
| Náklady na reprezentáciu | 29 231 | 52 942 |
| Iné | 648 058 | 655 558 |
| Spolu | 7 130 117 | 33 587 831 |

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Poistenie | 46 250 | 151 602 |
| Zmluvné pokuty | 18 027 | 134 |
| Náklady na refakturáciu | 51 386 | 56 145 |
| Iné | 5 | 0 |
| Spolu | 115 668 | 207 881 |

8. Finančné náklady

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Nákladové úroky | 2 379 858 | 6 383 895 |
| Bankové poplatky | 1 326 | 1 567 |
| Poplatky za prijatý úver | 1 179 | 82 759 |
| Iné | 20 256 | 32 583 |
| Spolu | 2 402 619 | 6 500 804 |

Ostatné finančné náklady zahŕňajú poplatky a provízie za administráciu dlhopisov.

9. Náklady na 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:

| | 2024 | 2023 |
|--|--------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou | 4 060 | 3 540 |
| Spolu | 4 060 | 3 540 |

10. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

| Krajina | Služby a výnosy | 2024 | 2023 |
|---------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| | | EUR | EUR |
| Slovenská republika | Byty a nebytové priestory | 177 843 353 | 40 984 101 |
| | Služby | 496 712 | 734 755 |
| | Spolu | 178 340 065 | 41 718 856 |
| Spolu | Byty a nebytové priestory | 177 843 353 | 40 984 101 |
| | Služby | 496 712 | 734 755 |
| | Spolu | 178 340 065 | 41 718 856 |

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky a pohľadávky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky a pohľadávky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť v roku 2024 zaniklo ručenie za bankový úver zásobami (rok 2023: 140 000 000 EUR).
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu prijatého bankového úveru a kontokorentného úveru vo výške 0 EUR (rok 2023: 12 597 736 EUR).
- Spoločnosť prijala bankovú záruku na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľa stavby vo výške 2 096 841 EUR (rok 2023: 702 289 EUR).

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. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 49 024 445 EUR (rok 2023: 36 022 755 EUR),

I. 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.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Závazky z obchodného styku | 4 120 | 3 959 |
| Krátkodobé rezervy | 30 621 | 26 401 |
| Závazky spolu | 34 741 | 30 360 |

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami):

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Poradenstvo | 0 | 3 197 000 |
| Zriadenie vecného bremena | 760 794 | 0 |
| Marketingové náklady | 99 774 | 0 |
| Ostatné | 235 200 | 356 880 |
| Náklady spolu | 1 095 768 | 3 553 880 |

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Zriadenie vecného bremena | 316 680 | 0 |
| Výnosové úroky | 327 263 | 293 074 |
| Výnosy spolu | 643 943 | 293 074 |

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Poskytnutie pôžičky (vrátane neuhradených úrokov) | 23 698 195 | 36 372 623 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 567 568 | 104 290 |
| Náklady budúcich období | 80 717 | 0 |
| Majetok spolu | 24 346 481 | 36 476 913 |

| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Záväzky z obchodného styku | 542 269 | 181 899 |
| Krátkodobé rezervy | 0 | 104 290 |
| Záväzky spolu | 542 269 | 286 189 |

Ostatné

| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| Poskytnutý úverový príslub | 49 024 445 | 36 022 755 |

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

Odmeny členov orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 1 500 EUR (v roku 2023: 1 500 EUR).

Členom štatutárneho 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).

L. 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 |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Základné imanie | 25 000 | 0 | 0 | 0 | 25 000 |
| Základné imanie | 25 000 | 0 | 0 | 0 | 25 000 |
| Zmena základného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisné ážio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 15 000 000 | 0 | 15 000 000 | 0 | 0 |
| Zákonné rezervné fondy | 2 500 | 0 | 0 | 0 | 2 500 |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) | 2 500 | 0 | 0 | 0 | 2 500 |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné fondy zo zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Štatutárne fondy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné fondy zo zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov | -11 783 190 | 0 | 0 | 10 164 881 | -1 618 309 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -11 783 190 | 0 | 0 | 10 164 881 | -1 618 309 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | 10 164 881 | 38 193 877 | 0 | -10 164 881 | 38 193 877 |
| Spolu | 13 409 191 | 38 193 877 | 15 000 000 | 0 | 36 603 068 |

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázané:

- zníženie peňažného vkladu spoločníka vo výške 15 000 000 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 22.augusta 2024, ktorý bol v tej istý deň vyplatený a neznižoval základné imanie.

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

| | Stav k 1.1.2023 EUR | Prírastky EUR | Úbytky EUR | Presuny EUR | Stav k 31.12.2023 EUR |
|---|---------------------------|-------------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| Základné imanie | 25 000 | 0 | 0 | 0 | 25 000 |
| Základné imanie | 25 000 | 0 | 0 | 0 | 25 000 |
| Zmena základného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisné ážio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 15 000 000 | 0 | 0 | 0 | 15 000 000 |
| Zákonné rezervné fondy | 2 500 | 0 | 0 | 0 | 2 500 |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) | 2 500 | 0 | 0 | 0 | 2 500 |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné fondy zo zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Štatutárne fondy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné fondy zo zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov | -10 036 173 | 0 | 0 | -1 747 017 | -11 783 190 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -10 036 173 | 0 | 0 | -1 747 017 | -11 783 190 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -1 747 017 | 10 164 881 | 0 | 1 747 017 | 10 164 881 |
| Spolu | 3 244 310 | 10 164 881 | 0 | 0 | 13 409 191 |

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2024

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------------|--------------------|
| | EUR | EUR |
| Peňažné toky z prevádzkovej činnosti | | |
| Peňažné toky z prevádzky | 58 465 280 | 65 268 816 |
| Zaplatené úroky | 0 | 0 |
| Prijaté úroky | 102 369 | 0 |
| Zaplatená daň z príjmov | -2 190 578 | 0 |
| Vyplatené dividendy | 0 | 0 |
| Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu | 56 377 071 | 65 268 816 |
| Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu | 0 | 0 |
| Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti | 56 377 071 | 65 268 816 |
| Peňažné toky z investičnej činnosti | | |
| Nákup dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Poskytnuté pôžičky | -14 598 309 | -11 845 483 |
| Splátky poskytnutých pôžičiek | 27 600 000 | 0 |
| Prijaté dividendy | 0 | 0 |
| Čisté peňažné toky z investičnej činnosti | 13 001 691 | -11 845 483 |
| Peňažné toky z finančnej činnosti | | |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania | 0 | 0 |
| Splátky z príspevkov z kapitálových fondov z príspevkov | -15 000 000 | 0 |
| Príjmy z úverov a z ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti | 0 | 34 742 625 |
| Vyplatenie dlhopisov | -70 000 000 | 0 |
| Príjem dlhodobých preddavkov za budúci predaj bytov | 0 | 0 |
| Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov | 0 | 0 |
| Splátky prijatých úverov | -16 913 188 | -76 000 000 |
| Čisté peňažné toky z finančnej činnosti | -101 913 188 | -41 257 375 |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov | -32 534 426 | 12 165 958 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia | 40 773 296 | 28 607 338 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 31. decembru 2024 | 8 238 870 | 40 773 296 |

Peňažné toky z prevádzky

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | <u>EUR</u> | <u>EUR</u> |
| Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu) | 48 330 642 | 12 882 145 |
| Úpravy o nepeňažné operácie: | | |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku | 11 056 | 15 187 |
| Opravná položka k pohľadávkam | -130 430 | 79 094 |
| Opravná položka k zásobám | 0 | 0 |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku | 0 | 0 |
| Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku | 0 | 0 |
| Nákladové úroky | 2 379 858 | 6 383 895 |
| Výnosové úroky | -1 178 440 | -293 074 |
| Rezervy | -103 369 | 113 390 |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku | 0 | 0 |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku | 0 | 0 |
| Poplatok za prijatý úver | 0 | 57 255 |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu | <u>49 309 317</u> | <u>19 237 892</u> |
| Zmena pracovného kapitálu: | | |
| Úbytok pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív) | 848 938 | -788 906 |
| (Prírastok) zásob | 121 986 505 | -10 794 604 |
| Prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív) | <u>-113 679 480</u> | <u>57 614 434</u> |
| Peňažné toky z prevádzky | <u>58 465 280</u> | <u>65 268 816</u> |

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.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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.