

EUROVEA 2, s. r. o.

Dodatok správy nezávislého
audítora týkajúci sa výročnej
správy za rok 2024.

Obsah

Dodatok správy nezávislého audítora týkajúci sa výročnej správy
Výročná správa Spoločnosti zostavená za rok 2024

Príloha:

Správa nezávislého audítora a účtovná zvierka za rok 2024



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

Dodatok správy nezávislého audítora vydanej dňa 13. júna 2025 týkajúci sa výročnej správy

v zmysle § 27 odsek 6 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“)

Spoločníci a konateľovi spoločnosti Eurovea 2, s. r. o.

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Eurovea 2, s. r. o. („Spoločnosť“) k 31. decembru 2024, ktorá je uvedená v priloženej výročnej správe. K účtovnej závierke sme dňa 13. júna 2025 vydali nemodifikovanú správu nezávislého audítora.

Tento dodatok dopĺňa vyššie uvedenú správu audítora výlučne len s ohľadom na nasledujúce informácie:

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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



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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme po jej obdržaní 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.

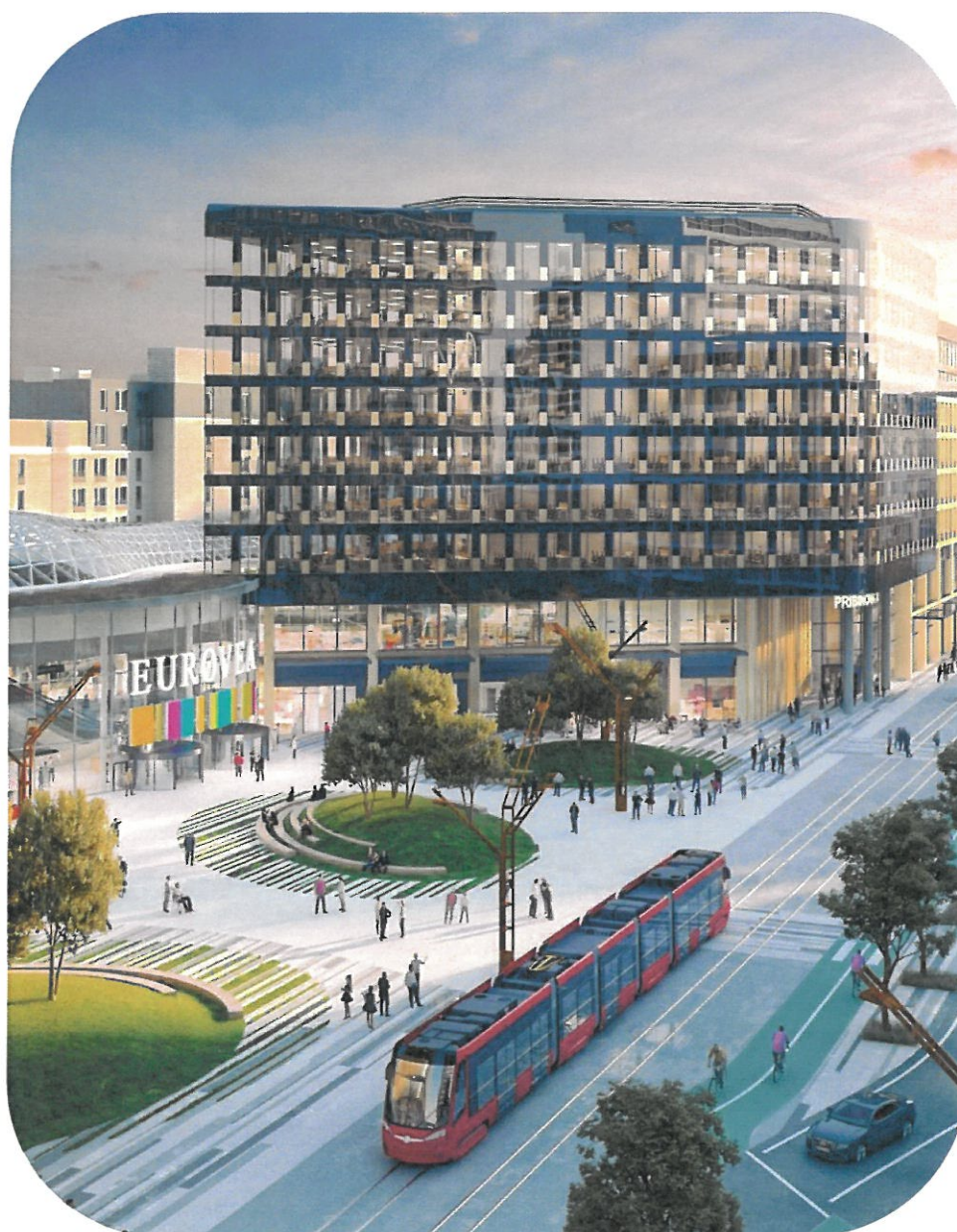
Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



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

Bratislava, 16. októbra 2025

Výročná správa EUROVEA 2 2024



Obsah:

1. PROFIL EUROVEA 2, S. R. O.	5
2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA	6
3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA	11
4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA	13
5. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI	14
6. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2024	16

1. Profil EUROVEA 2, s. r. o.

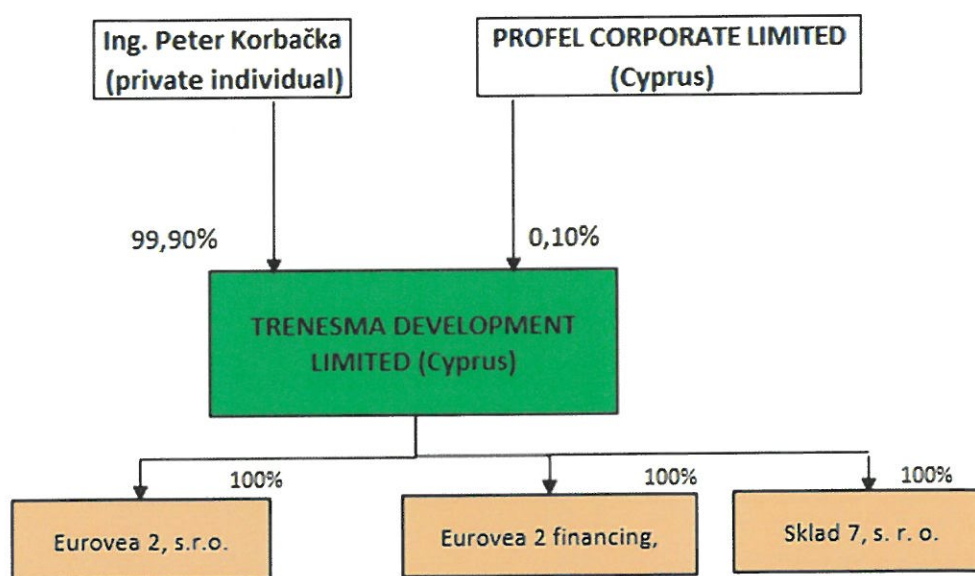
EUROVEA 2, s. r. o. (ďalej aj ako Spoločnosť) pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex EUROVEA 2 zahŕňajúci 28 662 m² obchodných plôch, 18 480 m² kancelárskych plôch.

EUROVEA 2, s. r. o. sa nezaobrá developerkou činnosťou. Hlavnou činnosťou EUROVEA 2, s. r. o. je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov.

EUROVEA 2, s. r. o. je vlastníkom nehnuteľností a poskytuje priestory na prenájom. Správu majetku, tzv. „Asset manažment“ a „Property manažment“ a ostatné ďalšie služby si objednáva od expertov z odvetvia, pričom správu nehnuteľnosti a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť EUROVEA Retail Services, s.r.o.

Jediným spoločníkom EUROVEA 2, s. r. o. je spoločnosť Trenesma Development Limited so 100% podielom na základnom imaní.

Organizačná štruktúra a pozícia EUROVEA 2, s. r. o. v skupine:



Portfólio

Obchodné Centrum

Obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea 2 s celkovou nájomnou plochou 28 662 m², s aktuálnou obsadenosťou 81,56 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4,7 roku. K 31. decembru 2024 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 5,1 milióna EUR.

Kancelárie

Kancelárske budovy s celkovou nájomnou plochou 18 480 m² s aktuálnou obsadenosťou 27 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 5 rokov. K 31. decembru 2024 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 625 tis. EUR.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

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

Makroekonomické faktory

Slovenská ekonomika v priebehu roka 2024 rástla najrýchlejšie od roku 2021, HDP v stálych cenách vzrástol o 2 %. Výrazný vplyv na to mala dynamická výkonnosť v prvom polroku.

Hrubý domáci produkt (HDP) sa vo 4. štvrtroku 2024 medziročne zvýšil o 1,8 % (v stálych cenách, sezónne neupravený). Tempo rastu nad 1 % sa počas roka 2024 udržalo vo všetkých štvrtrokoch, v závere roka to bola druhá najnižšia hodnota. Objem HDP v bežných cenách bol medziročne vyšší o 4,8 % a dosiahol 33,9 mld. eur. Po sezónnej úprave bol HDP medzikvartálne (oproti 3. štvrtroku 2024) reálne vyšší o 0,5 %.

Pod rast HDP sa rozhodujúcou mierou podpísal domáci dopyt. Posilnili ho domácnosti aj verejný sektor, ktoré si udržali rast spotrebných výdavkov. Investičná aktivita znova klesla. Vývoz aj dovoz zostali na rovnakej úrovni, saldo zahraničného obchodu v bežných cenách zostalo v miernom mínuse.

Počet pracujúcich na Slovensku podľa Výberového zisťovania pracovných síl (VZPS) v poslednom štvrtroku 2024 medziročne prekročil 2 milióny 646-tisíc osôb. Počet pracujúcich v SR medziročne vzrástol len nepatrne o 0,2 %. Zamestnanosť SR po sezónnom očistení medzikvartálne (oproti 3. štvrtroku) vzrástla o 0,3 % na vyše 2 milióny 624-tisíc pracujúcich.

Priemerná inflácia v roku 2024 bola 2,8 %.

Rast spotrebiteľských cien počas roka 2024 ovplyvnili najmä potraviny, ale ich zdražovanie neprekročilo 3 %, kým v roku 2023 to bolo až vyše 17 %. Ceny bývania a energií vzrástli len veľmi nepatrne, o pol percenta, a pozitívne sa podpísali pod zníženie inflácie. V predchádzajúcom roku 2023 zaznamenali ešte rast o vyše 9 %. Zdražovanie počas roka 2024 sa dotýkalo najmä rôznych služieb napr. stravovacích či dopravných, ako aj alkoholických nápojov s tabakom.

Priemerná hodnota inflácie v súhrne za celý rok 2024 dosiahla 2,8 % a po dvoch rokoch extrémne vysokých dvojciferných hodnôt sa dostala pod úroveň 3 %. Tempo rastu cien medziročne spomalilo najvýraznejšie za posledných 25 rokov, medziročný rast cien dosiahol ešte v roku 2023 úroveň 10,5 % a v roku 2022 ceny vzrástli až o 12,8 %. Rast cien počas roka 2024 ani jeden mesiac neprekročil 4 %. K téme inflácia za mesiac december zverejňuje Štatistický úrad SR samostatnú informatívnu správu.

V priebehu roka 2024 ceny rástli vo všetkých 12 hlavných odboroch spotrebného koša. Dvojciferný rast cien nad 10 % bol len v jednom odbore - vzdelávanie. Súčasne rast nad 5 % mali ešte tri odbory - zdravie, alkoholické nápoje s tabakom a reštaurácie s hotelmi. Z hľadiska hodnotenia vývoja je dôležité, že až v 11 odboroch došlo k výraznému medziročnému útlmu tempa rastu cien. Jednoznačne najdynamickejšie spomalenie sa prejavilo v potravinách s nealko nápojmi, v ktorých ceny za rok 2024 vzrástli v priemere o 2,5 %, kým v roku 2023 to bolo ešte o 17,3 %. K zníženiu inflácie výrazne prispel aj najnižší rast cien

vo váhovo najväčšom odbore bývanie a energie, v ktorom sa ceny medziročne zvýšili len nevýrazne, o 0,5 %.

Významné vplyvy na rast cien v roku 2024

Významný vplyv na spomalenie rastu priemernej ročnej inflácie mali ceny potravín a nealkoholických nápojov ako aj bývanie s energiami. Tieto dve položky tvoria takmer polovicu v štruktúre výdavkov slovenských domácností. Pod aktuálny rast inflácie sa podpísali však aj váhovo menšie položky, a to najmä stravovacie a ubytovacie služby, rozličné tovary a služby, alkoholické nápoje s tabakom a dopravné služby.

Najvýznamnejší vplyv na celkový priemerný medziročný rast cien mali potraviny, ktoré medziročne zdraželi o 2,5 %. Rast cien sa prejavil v 8 z 9 sledovaných potravinových zložiek, a to najmä pri chlebe a obilninách o 4 %, ďalej pri zelenine, ovocí (obe nad 3 %). Najdynamickejšie rástli ceny potravinových zložiek s nižšou váhou, a to olejov a tukov takmer o 9 %, alebo cukru a cukrovínok nad 5 %. Pokles cien, i keď nevýrazný o 0,2 %, zaznamenali iba mlieko, syry a vajcia. Všetkých 9 tried potravín s výnimkou tukov a olejov sa však v roku 2024 pohybovalo na zásadne nižších hodnotách rastu cien ako v roku 2023, kedy väčšina položiek zaznamenala rasty od 15 % do 23 %.

Naopak, významne utlmujúci vplyv na celkovú hodnotu inflácie mal vývoj cien v odbore bývanie a energie. Tento odbor má najväčší, až štvrtinový, podiel vo výdavkoch domácností na Slovensku. Ceny v tomto odbore za rok 2024 vzrástli len o pol percenta. Viacero zložiek výdavkov na bývanie dosiahlo medziročný pokles, napr. imputované nájomné o 0,8 %, pevné palivá o takmer 5 %. Významné ceny elektriny a plynu pre domácnosti zostali takmer nezmenené, teda na úrovni predchádzajúceho roka 2023. K veľmi miernemu rastu cien tohto odboru prispelo zdražovanie pri váhovo menej podstatných zložkách - ako bol zber smetí (o 15 %), či skutočného nájomného, ďalej vodného a stočného, alebo cien údržby a opráv obydlia.

Celkovú infláciu v roku 2024 ďalej ovplyvnil viac ako 5 %-ný rast cien v odbore reštaurácie a hotely, a to najmä pre zdražovanie v reštauráciách a kaviarňach (o 7,1 %). Ceny vzrástli tiež v odbore alkoholických nápojov a tabaku, pričom úprava spotrebných daní v priebehu roka priniesla zdraženie najmä destilátov (o takmer 9 %) a tabaku (o 9,1 %). K vyššej inflácii prispeli aj vyššie ceny v odbore rozličné tovary a služby, z nich napríklad právnych a správnych poplatkov (o takmer 20 %), poistenia (o vyše 7 %) a sociálnych služieb (o takmer 7 %).

Vplyv na vývoj miery inflácie v roku 2024 mali tiež ceny v odbore doprava o 3,2 %. Ako jediný mal odbor v roku 2024 rýchlejšie tempo rastu cien ako v roku 2023. Ovplynulo to najmä výraznejšie zvýšenie cien cestovného za rôzne druhy osobnej dopravy, preto dopravné služby dosiahli rast cien až 16,5 %. Pohonné látky však boli medziročne lacnejšie o 1,7 %.

Najdynamickejší a jediný dvojciferný rast o 10,5 % v roku 2024 zaznamenal odbor vzdelávanie, v ktorom sa prejavilo zdražovanie poplatkov na všetkých študijných stupňoch. Tento odbor má však najmenší podiel vo výdavkoch domácností.

Vývoj jadrovej a čistej inflácie za rok 2024

Pri ročnej priemernej medziročnej inflácii 2,8 % dosiahla jadrová aj čistá inflácia za rok 2024 zhodnú hodnotu 2,6 %. Jadrová inflácia sleduje rast cenovej hladiny po vylúčení vplyvu zmien regulovaných cien (napr. ceny energií) a iných administratívnych opatrení (napríklad úprav daní a podobne). Čistá inflácia je jadrová inflácia bez zmien cien potravín.

Reálne zárobky v roku 2024 rástli vo každom odvetví

Zárobky si udržali nominálny aj reálny rast v každom kvartáli minulého roka, jeho tempo však od jari postupne spomaľovalo. Na konci roka už nedokázali odolať tempu inflácie dve z 19 odvetví slovenského hospodárstva. Priemysel, ako najväčší zamestnávateľ, však zaznamenal vlani najvyšší reálny rast platov za posledné desaťročie.

Priemerná nominálna mesačná mzda zamestnanca v slovenskom hospodárstve vo 4. štvrtroku 2024 dosiahla 1 643 eur, čo predstavuje medziročný nárast o 4,7 %. V porovnaní s rovnakým obdobím roku 2023 si zamestnanci v hrubom polepšili v priemere o 74 eur. Po zohľadnení miery inflácie dosiahol reálny rast miezd v poslednom štvrtroku minulého roka 1,6 %. Mzdy si tak udržali nielen nominálny, ale aj reálny rast piaty štvrtrok po sebe, jeho tempo však od jari postupne spomaľovalo. Sezónne očistená priemerná mzda oproti 3. štvrtroku 2024 vzrástla o 1,4 %.

Vývoj zamestnanosti a miezd za rok 2024

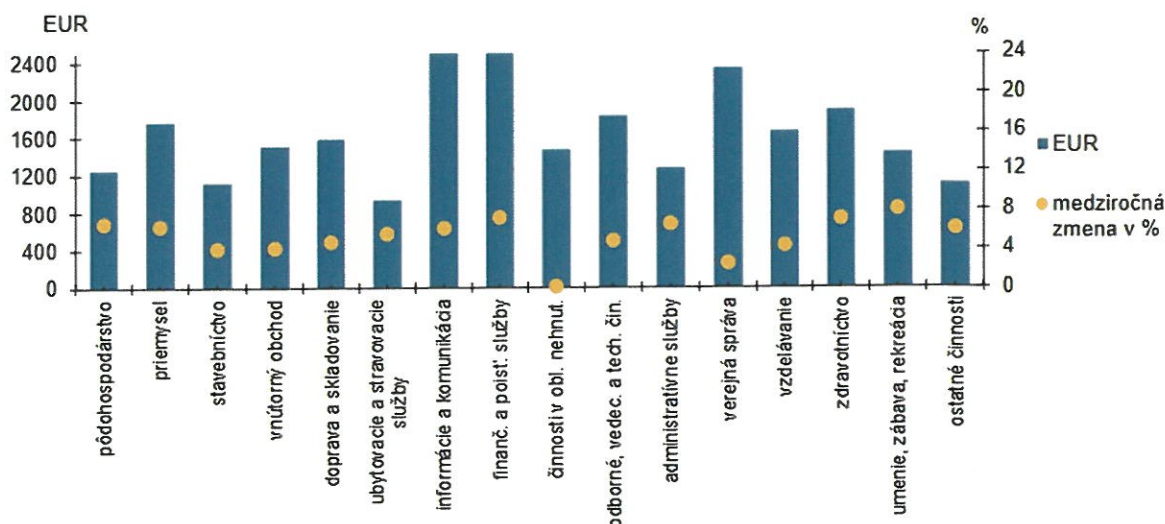
Nárast priemernej nominálnej mzdy zaznamenalo všetkých 19 sledovaných odvetví hospodárstva v rozmedzí od 0,1 % v sektore nehnuteľností až po 10,9 % v oblasti dodávky elektriny, plynu a pary. Po zohľadnení inflácie 17 sektorov evidovalo reálny rast miezd, v 2 však platy reálne klesli, a to v nehnuteľnostiach o 2,9 % a vo verejnej správe 1) o 0,6 %. Vyšší reálny rast platov ako bol priemer za celé hospodárstvo SR dosiahli zamestnanci v 12 odvetviach. Najvýraznejšie si polepšili pracovníci v dodávke energií (elektriny, plynu a pary), vo vodohospodárstve (dodávka vody), či v oblasti umenia, zábavy a rekreácie.

Medzi sektormi s najvyšším počtom zamestnancov si počas 4. štvrtroku 2024 najlepšie v boji s infláciou viedol priemysel. Nominálne mzdy v priemysle stúpili o 6,3 % na 1 765 eur, pričom reálny rast dosiahol 3,1 %, čo je viac ako v priemere za celé hospodárstvo SR.

Obchod, druhé najväčšie odvetvie z hľadiska zamestnanosti, zaznamenal v poslednom štvrtroku 2024 nominálny rast miezd na úrovni 4,1 %, pričom priemerná mzda v tomto odvetví dosiahla 1 513 eur. Jej reálna hodnota sa však zvýšila len o 1 %.

Najvyššiu priemernú mesačnú mzdu, presahujúcu 2,7 tisíce eur mali v dodávke elektriny, plynu a pary a tiež v informáciách a komunikácii. V 9 z 19 odvetví ekonomiky bola mzda pod hodnotou priemeru za celé hospodárstvo SR. Najnižšie zárobky mali zamestnanci v ubytovacích a stravovacích službách, kde priemerná mzda dosiahla iba 936 eur. Ako jediní stále neprekročili hranicu tisíc eur.

G6. Priemerná mesačná mzda podľa odvetví vo 4. štvrtroku 2024



Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi

V štvrtom štvrtroku 2024 celková ponuka kancelárskych priestorov (office stock) v Bratislave predstavovala 2.08 mil. m². 20% z tejto ponuky tvoria kancelárske priestory v štandarde A+, 37% v A a 43% v B štandarde.

Pokiaľ ide o vlastnícku štruktúru, rovnako ako minulý kvartál, približne 4% budov sú vo vlastníctve štátu a ďalších 11% sú budovy, ktoré sú vlastnené a plne obsadené tou istou entitou. Celkové zásoby na komerčné využitie zostávajú na 85% z celkových moderných kancelárskych priestorov v Bratislave (takmer 1.8 mil. m²).

Zelené budovy

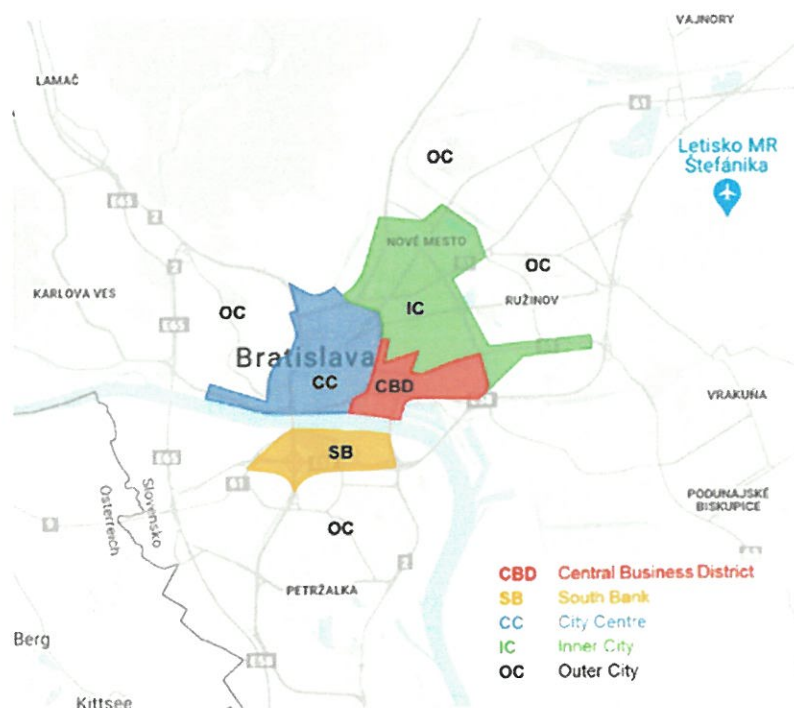
Celkovo máme v Bratislave 852 220 m² kancelárskych priestorov s platným certifikátom zelenej/trvalo udržateľnej budovy. Jedná sa o 41% celkového objemu kancelárskych priestorov v Bratislave, alebo 45 z 274 budov. Z certifikovanej ponuky má 65% BREEAM, 4% kombináciu BREEAM/WELL GOLD a 31% LEED. Najvyššie hodnotenie BREEAM Outstanding majú v Bratislave iba tri budovy – Twin City Tower, Pribinova 40 a Pradiareň 1900. LEED Platinum má aktuálne iba budova Einpark Offices, ktorá je zároveň aj jedinou držiteľkou certifikátu LEED Zero Carbon.

Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

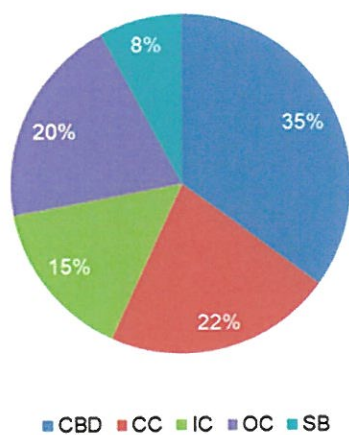
Nájomné transakcie dosiahli v štvrtom štvrtroku 2024 výmeru 65 016 m², čo predstavuje 130% nárast v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. V medziročnom porovnaní sa zase jedná o 40% nárast objemu prenajatých plôch. Najviac prírastkov tvorili prerokovania v objeme 54%, nové nájom v objeme 27%, pred-prenájmy v objeme 16% a expanzie predstavovali 3%.

Dominoval objem transakcií v IT sektore o veľkosti 33 210 m², nasledovaný verejným sektorom a diplomaciou. Najväčšia uskutočnená transakcia bola v IT sektore a išlo o renegociáciu s výmerou 14 000 m². Celkovo bolo uskutočnených 12 transakcií s výmerou nad 1,000 m².

Najviac nájomných transakcií sa uskutočnilo v budovách triedy A, a to 46%, nasledovala trieda A+ s podielom 36% a trieda B s podielom 18%. To potvrdilo záujem o budovy vyššieho štandardu.



Celková výmera prenajímateľných plôch moderných kancelárskych priestorov podľa rozdelenia BRF

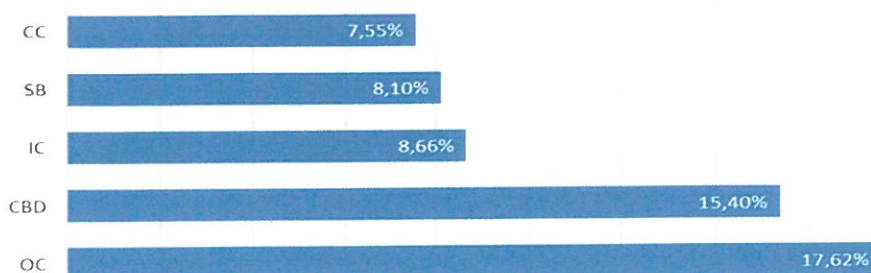


Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

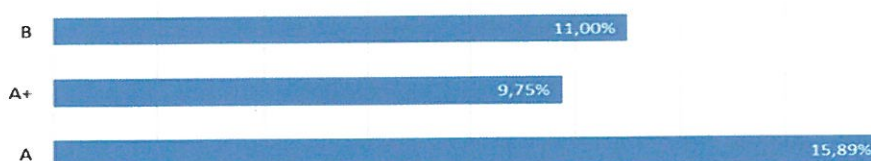
Celková miera neobsadenosti v Bratislave mierne klesla na hodnotu 12,57%. Najnižšiu neobsadenosť evidujeme stále v centre mesta CC (7,55%), nasleduje južné mesto SB (8,10%) a vnútorné mesto IC (8,66%). Na štvrtom mieste je CBD (15,40%). Najväčšiu neobsadenosť aktuálne zaznamenávame v okrajovej časti mesta OC (17,62%).

Pokiaľ ide o voľné miesta v triedach budov, trieda A+ zaznamenala 9,75% voľných miest, trieda A 15,89% a najnižšiu mala trieda B 11,00%.

Miera neobsadenosti podľa rozdelenia BRF



Miera neobsadenosti podľa typu budovy



Nájomné (prime rent)

Nájomné (prime rent) oproti minulému štvrtroku stúplo na úroveň 19,50 EUR/m²/mesiac.

3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

Spoločnosť má uzatvorené úverové zmluvy, medzi ktoré patrí najmä syndikovaný bankový úver so sumou istiny k 31.12.2024 vo výške 105 000 000 EUR. Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnuťelný majetok. Spoločnosť momentálne rokujú s bankami o možnosti predĺženia splatnosti vyššie uvedených syndikovaných úverov o približne 6 až 18 mesiacov alebo o refinancovaní novým syndikovaným úverom. Vedenie spoločnosti očakáva, že k podpisu dodatku k aktuálnym úverovým zmluvám alebo k podpisu novej úverovej zmluvy dôjde pred 30. septembrom 2025.

Prehľad bankových úverov:

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

Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti spoločnosť sleduje každý zo segmentov samostatne. V segmente Obchodné centrum a v segmente Kancelárskych priestorov spoločnosť vykázala nárast v porovnaní s predošlým rokom.

Obchodné centrum

Výkonnosť obchodného centra rástla, z dôvodu postupného obsadzovania priestorov, keďže obchodné centrum bolo otvorené v polovici predošlého roka. Výnosy z nájmu 5,1 mil. EUR. Návštevnosť (Footfall) dosiahla skoro 16 mil. návštevníkov čo je 6,6 % nárast oproti minulému roku (14 mil.). Obsadenosť obchodného centra dosiahla 81,56 %.

Kancelárske budovy

Výnosy z nájmu boli 625 tis. EUR. Obsadenosť bola na úrovni 27 %.

Investičné projekty

Rovnako ako v predchádzajúcich rokoch, tak aj v roku 2024, Spoločnosť realizovala investičné projekty. Investičné projekty sa týkali hlavne fit-outov officových nájomcov ako aj retailových nájomcov. Tieto investície do fit-outov vstúpili do obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku. Tieto investície sú na zvýšenie komfortu návštevníkov.

Výhľad a priority pre rok 2025

V roku 2025 sa bude manažment usilovať o udržanie pozície na trhu a prestíže tak obchodného centra ako aj kancelárskych budov na konkurenčnom trhu. Manažment sa bude aj naďalej snažiť o udržanie a rozvoj kvalitného portfólia nájomcov tak, aby bol zaistený bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu. Okrem toho bude pokračovanie v rozširovaní kapacít officových priestorov, ktorých podstatná časť bude dokončená a prenajatá v roku 2025.

4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

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

Skrátená Súvaha	31.12.2024	31.12.2023
tis. EUR	Auditované	Auditované
Spolu majetok	208 037	213 708
Pozemky	29 617	29 617
Stavby	170 272	173 801
Obstarávaný dlhodobý majetok	509	281
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	6 122	8 138
Vlastné imanie	-598	12 154
Základné imanie	15 875	15 875
Spolu záväzky	207 701	200 840
Vydané dlhopisy	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0
Krátkodobé záväzky	80 400	5 171
Bežné bankové úvery	124 291	117 357
Spolu časové rozlíšenie	934	714
Časové rozlíšenie	934	714

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	31.12.2024	31.12.2023
tis. EUR		
Výnosy z hospodárskej činnosti	12 659	14 863
Náklady na hospodársku činnosť	13 428	14 511
Odpisy a opravné položky k majetku	5 932	2 435
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-769	352
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-11 860	-9 187
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-12 633	-8 835

Výnosy z hospodárskej činnosti (tržby, služby a ostatné) sú oproti roku 2023 nižšie o 2 204 tis. EUR.

Tržby za vlastné výkony a tovar

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

V roku 2024 boli tržby z prenájmu nehnuteľností vo výške 6,3 mil. EUR čo je oproti roku 2023 (2,8 mil. EUR) nárast o 3,5 mil. EUR, tento nárast tržieb za nájomné spôsobil dátum otvorenia centra v polovici roku 2023.

Prehľad nákladov na nakúpené služby

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

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

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

5. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Vlastníkom EUROVEA 2, s. r. o. je spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 11, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 398212, ktorá vlastní 100% Spoločnosti.

Informácie o základnom imaní

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 je 15 875 000 EUR (k 31. decembru 2023 je 15 875 000 EUR). Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2024 stratu vo výške –12 633 tisíc EUR. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie straty na účet neuhradených strát minulých rokov.

Ostatné doplňujúce údaje

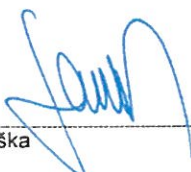
Spoločnosť nevykladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej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

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

Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2024 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 22.06.2025



Martin Hruška
Konateľ

Eurovea 2, s. r. o.

Správa nezávislého audítora
z auditu účtovnej závierky
k 31. decembru 2024

Obsah

Správa nezávislého audítora

Príloha:

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



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 konateľovi spoločnosti Eurovea 2, s. r. o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Ukutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Eurovea 2, 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 zachováваме 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 obídienie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď obdržíme výročnú správu, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či, 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 uvedieme, 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.

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




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

Bratislava, 13. júna 2025

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

zostavená k **3 1 . 1 2 . 2 0 2 4**

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

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

Á 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 9 0 0 2	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 4
IČO 5 0 9 5 7 2 7 9	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input checked="" type="checkbox"/> veľká	do 1 2 2 0 2 4
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 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 2 , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

P R I B I N O V A

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 9 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I , O d d i e l S r o , V l o ž k a č í s l o 1 4 4 8 7 3 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 3 4 1 5 7 3 7

E-mailová adresa

R J U R I K @ E U R O V E A . C O M

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		2 1 6 4 4 6 1 6 7	2 0 8 0 3 7 4 2 4		
				8 4 0 8 7 4 3		2 1 3 7 0 8 3 1 0	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		2 1 0 2 8 5 9 1 3	2 0 1 8 7 7 1 7 0		
				8 4 0 8 7 4 3		2 0 5 3 6 0 2 2 1	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		1 4 3 6 2 9 6	1 2 9 7 0 9 4		
				1 3 9 2 0 2		1 3 3 2 7 2 8	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		7 8 3 8 3	5 5 0 8 8		
				2 3 2 9 5		5 3 3 1 4	
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06		1 2 1 2 0 2 1	1 0 9 6 1 1 4		
				1 1 5 9 0 7		1 1 1 6 5 7 4	
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		1 4 5 8 9 2	1 4 5 8 9 2		
						1 6 2 8 4 0	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		2 0 8 8 4 9 6 1 7	2 0 0 5 8 0 0 7 6		
				8 2 6 9 5 4 1		2 0 4 0 2 7 4 9 3	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		2 9 6 1 6 5 8 3	2 9 6 1 6 5 8 3		
						2 9 6 1 6 5 8 3	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		1 7 8 4 5 9 1 7 4	1 7 0 2 7 1 9 6 3		
				8 1 8 7 2 1 1		1 7 3 8 0 0 9 6 4	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14		2 5 2 7 0 2	1 7 0 3 7 2		
				8 2 3 3 0		2 0 8 6 6 9	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto 2
			Korekcia - časť 2		
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	5 0 9 1 6 7	5 0 9 1 6 7	2 8 0 8 4 8
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	1 1 9 9 1	1 1 9 9 1	1 2 0 4 2 9
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
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
			Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 1 2 1 8 5 1	6 1 2 1 8 5 1	8 1 3 8 2 5 5	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2 Netto 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 4 7 0 5 1 1	2 4 7 0 5 1 1	4 2 2 8 1 8 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 2 1 2 9 1 8	2 2 1 2 9 1 8	2 3 6 2 1 1 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
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 Korekcia - časť 2	Netto		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 2 1 2 9 1 8	2 2 1 2 9 1 8	2 3 6 2 1 1 8	
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	9 6 8 1 7	9 6 8 1 7	1 8 5 9 5 5 9	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	1 0 7 6 7 8	1 0 7 6 7 8		
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	5 3 0 9 8	5 3 0 9 8	6 5 1 1	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0			
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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		3 6 5 1 3 4 0	3 6 5 1 3 4 0		
						3 9 1 0 0 6 7	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72					
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		3 6 5 1 3 4 0	3 6 5 1 3 4 0		
						3 9 1 0 0 6 7	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		3 8 4 0 3	3 8 4 0 3		
						2 0 9 8 3 4	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75		3 3 0	3 3 0		
						4 4 2	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		3 8 0 7 3	3 8 0 7 3		
						4 7 1 5 7	
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77					
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78					
						1 6 2 2 3 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	2 0 8 0 3 7 4 2 4	2 1 3 7 0 8 3 1 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 5 9 8 4 5 9	1 2 1 5 4 4 6 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 5 8 7 5 0 0 0	1 5 8 7 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 5 8 7 5 0 0 0	1 5 8 7 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		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	9 7 5 0 6 1	9 7 5 0 6 1
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	9 7 5 0 6 1	9 7 5 0 6 1
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (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	- 1 1 9 9 0 2	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1 1 9 9 0 2	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 4 6 9 5 5 9 7	4 1 3 9 7 6 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	4 5 0 9 0 3 1	4 5 0 9 0 3 1
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 9 2 0 4 6 2 8	- 3 6 9 2 7 1
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	- 1 2 6 3 3 0 2 1	- 8 8 3 5 3 5 7
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 0 7 7 0 1 6 2 9	2 0 0 8 4 0 2 0 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 0 0 0 9 6 5	7 8 3 0 4 0 5 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 6 7 5 1 3 0	3 1 3 0 2 4 6
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 7 5 1 3 0	3 1 3 0 2 4 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		6 0 5 2 9 9 8 6
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 3 2 5 8 3 5	1 4 6 4 3 8 1 9
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
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	8 0 3 9 9 5 4 8	5 1 7 1 1 3 8
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 5 2 4 1 2 3	5 1 7 0 3 4 8
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 5 2 4 1 2 3	5 1 7 0 3 4 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	6 3 8 2 2 3 4 9	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 6 2	2 5 6
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 0 1	1 0 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	2 2 7 5 8 0	
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 4 8 2 5 1 3 3	4 3 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 0 0 0	8 5 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 0 0 0 0	8 5 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 2 4 2 9 1 1 1 6	1 1 7 3 5 6 5 1 2
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	9 3 4 2 5 4	7 1 3 6 4 5
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 2 7 6 0	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	9 1 1 4 9 4	7 1 3 6 4 5



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



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 0 2 6 0 2	
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 0 2 6 0 2	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 0 2 6 0 2	
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	1 1 9 6 2 4 8 7	9 1 8 7 4 5 3
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 1 3 1 0 2 2 6	9 0 8 3 5 7 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 2 9 2 3 6 3	
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	8 0 1 7 8 6 3	9 0 8 3 5 7 0
O.	Kurzové straty (563)	52	1	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	3 5 4 7 5 5	
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 9 7 5 0 5	1 0 3 8 8 3



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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

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

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

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

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

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd Floor, Flat/Office 23, Nikózia 1061, Cyperská republika.

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

6. Počet zamestnancov

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

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA LIMITED	15 875 000	100	100
Spolu	15 875 000	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).

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

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

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

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

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

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch,

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

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

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

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

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

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

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

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

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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

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

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

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.7. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

4. Pohľadávky

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

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

5. Finančné účty

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

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

7. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

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

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

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

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

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

8. Závazky

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

9. Rezervy

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

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

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

Nevyfakturované dodávky majetku

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

10. Odložené dane

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

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje pri:

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

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

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

11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

12. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

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

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

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

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

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

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

13. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

14. Deriváty

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

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

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

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

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

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

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

15. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

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

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

16. Cudzia mena

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

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

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

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

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

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

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

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

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

17. Výnosy

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

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

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

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

18. Porovnateľné údaje

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

19. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

DIČ

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

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

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

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

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola na základe ocenenia centra Eurovea 2 vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Ocenenie zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca. Takto stanovená návratná hodnota k 31. decembru 2024 prevyšuje zostatkovú hodnotu.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA 2 shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 198 903 tisíc EUR.

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

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

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

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľke na stranách 22 a 23.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

Název	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	0	58 529	0	0	0	53 314
Ocenenie práva	362 918	810 567	0	0	336 195	1 116 574
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	143 986	18 854	0	0	143 986	162 840
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	506 905	887 949	0	0	480 182	1 332 728
Pozemky	29 616 583	0	0	0	29 616 583	29 616 583
Stavby	0	43 169 905	0	0	0	173 800 964
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	28 223	219 056	0	0	13 616	208 669
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	14 607	0	0	0
Základné siado a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	131 744 828	1 258 042	0	0	131 744 828	280 848
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	2 800 451	120 429	0	0	2 800 451	120 429
Dlhodobý hmotný majetok spolu	164 190 085	43 509 390	1 258 042	0	164 175 478	204 027 493
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 úasti 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	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	164 695 989	44 397 339	1 258 042	0	164 655 659	205 360 221

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

4. Pohľadávky

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

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

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

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

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

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

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

6. Vlastné imanie

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

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

7. Rezervy

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

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

8. Závazky

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 209 918	1 524 123	1 685 796	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	63 822 349	63 822 349	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	1 325 835	0	1 325 835	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	262	262	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	101	101	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	227 580	227 580	0	0
Iné záväzky	14 814 467	14 814 467	0	0
	83 400 513	80 388 882	3 011 631	0

Dlhodobé záväzky k 31. decembru 2024 zahŕňajú najmä bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA 2 vo výške 1 325 836 EUR (2023: 1 075 861,89 EUR) a dlhodobé zádržné vo výške 1 675 130 EUR (2023: 3 140 247 EUR). Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám obsahujú pôžičku od Eurovea 2 financing, s.r.o vo výške 63 822 349 EUR (2023: 60 529 986 EUR) a iné záväzky obsahujú pôžičku od RMS Mezzanine, a.s. organizačná zložka Slovensko vo výške 14 824 699 EUR (2023: 13 567 956 EUR). Podrobnosti k týmto pôžičkám sú uvedené na str. 27.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	8 300 594	5 170 348	3 130 246	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	60 529 986	0	60 529 986	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	14 643 819	0	14 643 819	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	256	256	0	0
Daňové záväzky a dotácie	101	101	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0		0
Iné záväzky	433	433	0	0
	83 475 189	5 171 138	78 304 051	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

9. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

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

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

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

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

10. Pôžičky

Spoločnosť obdržala úročené pôžičky od účtovných jednotiek:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

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

11. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

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

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2024			2023		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-12 629 182			-8 835 357		
z toho teoretická daň 21 %		-2 652 128	21,00 %		-1 855 425	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	10 985 025	2 306 855	-18,27 %	5 254 262	1 103 395	0,90 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-179 423	-37 679	0,30 %	-96 847	0	-21,92 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,01 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	<u>-1 823 580</u>	<u>-382 952</u>	<u>3,03 %</u>	<u>-3 677 942</u>	<u>-752 030</u>	<u>0,00 %</u>
Splatná daň		<u>3 840</u>	<u>-0,03 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Odložená daň		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>3 840</u>	<u>-0,03 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

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

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

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

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

3. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

4. Náklady na poskytnuté služby

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

5. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

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

6. Finančné náklady

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

7. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2024	2023
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	18 000	18 000
Iné uist'ovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	3 750	4 500
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	21 750	22 500

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

8. Čistý obrat

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

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

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

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

2. Prenajatý majetok

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 6 329 tisíc EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 200 580 tisíc EUR.

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť neuskutočnila žiadne transakcie s materskou účtovnou jednotkou.

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

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

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

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

N. PREHEAD PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2024

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

Peňažné toky z prevádzky

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

Peňažné prostriedky

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

Peňažné ekvivalenty

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