

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

EUROPEUM Business Center s.r.o.

DIČ

2	0	2	2	3	6	9	2	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), IČO 36 770 876 so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava, bola založená dňa 13. apríla 2007 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 28. apríla 2007 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 45714/B).

2. Hlavná činnosť Spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,

Ďalšie činnosti Spoločnosti:

- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná, propagačná a výstavnícka činnosť,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- poradensko– konzultačná činnosť v stavebníctve,
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe,
- nákup a predaj nehnuteľnosti,
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľnosti,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľnosti.

3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť nemala zamestnancov v účtovnom období 2024/2025, ani v účtovnom období 2023/2024.

4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30. septembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. októbra 2024 do 30. septembra 2025.

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 ostatní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

6. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30. septembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 6. decembra 2024.

7. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 30. septembru 2024 bola uložená do registra účtovných zvierok 3. decembra 2024.

8. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahrňa do konsolidovanej účtovnej zvierky spoločnosti VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, 1010 Vienna, Schottenring 30, Rakúsko. Konsolidovanú účtovnú zvierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o nie je materskou účtovnou jednotkou.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

EUROPEUM Business Center s.r.o.

DIČ

2	0	2	2	3	6	9	2	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia:

Dipl.-Ing. Caroline Mocker, MSc (od 15.06.2016)
Ing. Luděk Marek (od 01.07.2019)

Prokúra: Mag. Birgit Weber (od 03.05.2017)

Členom štatutárneho orgánu spoločnosti neboli v priebehu roku účtovného obdobia končiaceho sa k 30. septembru 2025 a 30. septembru 2024 poskytnuté žiadne:

- záruky a zabezpečenia,
- pôžičky,
- finančné prostriedky na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať.

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 30. septembru 2025 ako aj k 30. septembru 2024 je takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
VIG FUND, a.s.	1 388 270	100	100	-
Spolu	1 388 270	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).

2. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

V bežnom účtovnom období boli účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady konzistentne aplikované.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v eurách.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov.

Pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

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

3. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov**a) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína v mesiaci 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:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby a ich technické zhodnotenia	40*	Lineárna	2,5
Svetelné logo	6	Lineárna	16,67
Vstupný zabezpečovací systém	4	Lineárna	25
Vnútrotné stavebné úpravy pre nájomcov	podľa nájomnej zmluvy	Lineárna	

*K 01.10.2016 spoločnosť revidovala na základe znaleckého posudku zostatkovú dobu životnosti budovy obstaranej v r. 2004 a určila ju na 40 rokov.

K 30. septembru 2025 a k 30. septembru 2024 má Spoločnosť v dlhodobom nehmotnom majetku vykázaný goodwill v nulovej zostatkovej hodnote, bližšie popísané v časti E.

b) 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. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

K 30. septembru 2025 Spoločnosť vykazuje nasledovné opravné položky:

- opravnú položku k pozemkom v sume 2 679 374 EUR,
- opravnú položku k pohľadávkam v celkovej sume 26 024 EUR.

c) 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.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

e) 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.

f) 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 zvierka.

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

g) Záväzky

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

h) Odložené dane

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

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

i) 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.

j) Cudzí 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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

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.

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

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

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.

k) 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.

Výnosy z prenájmov sa účtujú podľa obdobia, s ktorým časovo súvisia. Príjmy z pohyblivého prenájmu sú účtované až po tom čo sa dajú spoľahlivo určiť.

Spoločnosť účtuje o príspevkoch na prestavbu v tom období, s ktorým tieto príspevky vecne a časovo súvisia, výnos z príspevku je rozvrhnutý rovnomerne počas celej doby nájmu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

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

EUROPEUM Business Center s.r.o.

DIČ

2	0	2	2	3	6	9	2	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

I) Informácia o dotáciách

Spoločnosti neboli poskytnuté dotácie.

4. Opravy minulých účtovných období

Spoločnosť v účtovnom období končiacom sa k 30. septembru 2025 neúčtovala o opravách minulých účtovných období.

E. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Goodwill alebo záporný goodwill**

Goodwill v hodnote 2 594 958 EUR vznikol v roku 2007 zlúčením spoločnosti Bratislava City Office s.r.o (IČO : 36 770 876) - nástupnícka spoločnosť so spoločnosťou EUROPEUM Business Center s.r.o.,(IČO : 00 633 747) - zanikajúca spoločnosť. Obchodná spoločnosť Bratislava City Office s.r.o. preberala majetok, všetky práva, povinnosti a záväzky zanikajúcej spoločnosti.

Dňa 9.11.2007 došlo k zmene obchodného mena spoločnosti z pôvodného Bratislava City Office s.r.o. na EUROPEUM Business Center s.r.o..

Doba odpisovania goodwillu bola 5 rokov. Zostatková hodnota k 30. Septembru 2025 je 0 EUR (30. September 2024: 0 EUR).

2. Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi

Spoločnosť nemá deriváty.

3. Informácie o záväzkoch

Spoločnosť k 30. septembru 2025 ani k 30. septembru 2024 neeviduje záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov.

Spoločnosť vykazuje v účtovnej zavierke krátkodobé úvery so splatnosťou 30. 6. 2026. V súčasnosti prebiehajú rokovania o refinancovaní týchto úverov v roku 2026 s jedným z existujúcich veriteľov. Spoločnosť nevidí žiadne riziko, že financovanie nebude uzatvorené.

Spoločnosť má zabezpečený bankový úver, kde zostatková hodnota istiny predstavuje 3 832 976 EUR. Predmet zabezpečenia tvoria nehnuteľnosti, pohľadávky a finančné prostriedky. Celková hodnota zabezpečenia predstavuje 13 200 000 EUR.

F. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

K 30. septembru 2025 a k 30. septembru 2024 spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky, záruky a majetok. Taktiež spoločnosť neeviduje ostatné finančné povinnosti.

Na podsúvahových účtoch spoločnosť neúčtuje.

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

Po 30. septembri 2025 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva, resp. ktoré by neboli odzrkadlené v účtovnej zavierke zostavenej k 30.septembru 2025.