



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky a výročnej správy

k 30. septembru 2025

EUROPEUM Business Center s.r.o.

Sídlo spoločnosti:

EUROPEUM Business Center s.r.o.
Suché Mýto 1
811 03 Bratislava
IČO: 36 770 876

TPA AUDIT, s. r. o.

Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri MS Ba III., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko





O B S A H

Správa audítora

Účtovná zvierka k 30. septembru 2025

Výročná správa k 30. septembru 2025

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom EUROPEUM Business Center s.r.o.:

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. septembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 30. septembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „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.

Iná skutočnosť

4. Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

5. 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 spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

6. 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.
7. 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 obídenie 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 spochybníť 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.
8. S osobami poverenými spravovaním 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.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

9. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto 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.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve. Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok končiaci 30. septembra 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 26. novembra 2025



TPA AUDIT, s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Gyöngyi Habara Borárosová, CA
Zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 1224

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 30.09.2025

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

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

EUROPEUM Business Center s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

SUCHÉ MÝTO

Číslo

1

PSČ

Obec

8 1 1 0 3 BRATISLAVA 1

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR Mestského súdu Bratislava III, odd

. | S r o , v l . č . | 4 5 7 1 4 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 3 . 1 1 . 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



Ozna- čenie 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	5 5 4 9 6 5 9 7	2 3 2 1 5 4 7 8			
			3 2 2 8 1 1 1 9		2 2 9 6 1 1 8 3		
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	5 4 1 2 2 9 2 4	2 1 8 6 7 8 2 9			
			3 2 2 5 5 0 9 5		2 1 9 0 1 0 3 7		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	2 5 9 4 9 5 8	0			
			2 5 9 4 9 5 8		0		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05					
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	2 5 9 4 9 5 8	0			
			2 5 9 4 9 5 8		0		
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	5 1 5 2 7 9 6 6	2 1 8 6 7 8 2 9			
			2 9 6 6 0 1 3 7		2 1 9 0 1 0 3 7		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	9 1 7 9 3 7 4	6 5 0 0 0 0 0			
			2 6 7 9 3 7 4		6 5 0 0 0 0 0		
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 2 2 1 9 5 8 5	1 5 3 2 0 7 7 4			
			2 6 8 9 8 8 1 1		1 5 1 3 4 3 5 3		
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 2 9 0 0 7	4 7 0 5 5			
			8 1 9 5 2		6 4 1 6 1		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
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	0	0	
			0		2 0 2 5 2 3
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 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 preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 2 9 1 2 8 5	1 2 6 5 2 6 1	
			2 6 0 2 4		9 7 3 0 9 1
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 preddávky 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	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
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	8 4 1 8 0	5 8 1 5 6		
			2 6 0 2 4		3 6 1 3 3	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	8 4 1 8 0	5 8 1 5 6		
			2 6 0 2 4		3 6 1 3 3	
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				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	8 4 1 8 0	5 8 1 5 6	
			2 6 0 2 4		3 6 1 3 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie 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	1 2 0 7 1 0 5	1 2 0 7 1 0 5	9 3 6 9 5 8	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 2 0 7 1 0 5	1 2 0 7 1 0 5	9 3 6 9 5 8	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	8 2 3 8 8	8 2 3 8 8	8 7 0 5 5	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	2 2 9 9	2 2 9 9	7 4 0 0	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 8 4 5 9	2 8 4 5 9	3 2 5 0 5	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	3 0 1 2 5	3 0 1 2 5	1 9 6 9 7	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 1 5 0 5	2 1 5 0 5	2 7 4 5 3	

Ozna- čenie 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 3 2 1 5 4 7 8	2 2 9 6 1 1 8 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 1 0 2 0 9 7 9	1 0 6 9 9 4 1 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 3 8 8 2 7 0	1 3 8 8 2 7 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 3 8 8 2 7 0	1 3 8 8 2 7 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	8 9 3 0 6 5 2	8 9 3 0 6 5 2
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 2 5 9 3 3	1 1 3 8 9 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 2 5 9 3 3	1 1 3 8 9 3
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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	2 5 4 5 5 9	2 5 8 1 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 5 4 5 5 9	2 5 8 1 0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (I-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	3 2 1 5 6 5	2 4 0 7 8 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 9 8 0 4 7 4	1 2 1 2 0 5 5 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 2 6 2 4 1 5	7 7 5 9 6 7 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	2 4 2 0 1	2 7 7 7 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	2 4 2 0 1	2 7 7 7 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	4 5 9 9 6 1 9
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	5 1 9 3 8 4	4 7 7 8 9 4
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	2 7 1 8 8 3 0	2 6 5 4 3 8 6



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	0	3 8 3 2 9 7 5
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 8 7 6 3 3 3	3 7 7 1 7 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	9 8 8 7 9	1 0 0 4 4 3
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	9 8 8 7 9	1 0 0 4 4 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	4 5 9 9 6 1 9	1 7 0 5 2 8
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		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	8 7 3 4 0	1 0 6 2 0 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	9 0 4 9 5	0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	8 7 5 0	8 6 2 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8 7 5 0	8 6 2 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 8 3 2 9 7 6	1 4 2 1 0 7
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 1 4 0 2 5	1 4 1 2 1 7
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 4 1 7 4	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	1 8 3 2 4	5 3 4 2
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 7 1 5 2 7	1 3 5 8 7 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 3 4 2 1 1 7	2 1 8 8 4 3 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 3 5 8 3 5 4	2 2 2 1 6 1 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 3 4 2 1 1 7	2 1 8 8 4 3 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 6 2 3 7	3 3 1 7 6
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 6 9 0 9 8 2	1 7 1 5 5 1 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 8 7 8 9 6	2 6 9 0 9 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	5 3 2 8 4 3	5 7 5 1 8 8
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	5 4 4 5 6	5 7 4 6 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 8 8 7 0 1	7 7 2 1 6 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 8 8 7 0 1	7 7 2 1 6 6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 4 0 5 2	2 1 3 9
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 1 1 3 8	3 9 4 6 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	6 6 7 3 7 2	5 0 6 0 9 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 5 2 1 3 7 8	1 3 4 4 1 5 6
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 2 5 2 0	7 6 3 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	2 2 5 2 0	7 6 3 2
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 2 5 2 0	7 6 3 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	2 0 2 2 6 4	2 1 0 3 6 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 0 1 2 0 9	2 0 9 1 9 7
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 0 9 7 5 1	1 1 3 9 7 9
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 1 4 5 8	9 5 2 1 8
O.	Kurzové straty (563)	52	0	2 8
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 0 5 5	1 1 4 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)	55	- 1 7 9 7 4 4	- 2 0 2 7 3 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 8 7 6 2 8	3 0 3 3 6 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 6 6 0 6 3	6 2 5 7 3
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 0 1 6 1 9	6 8 0 9 6
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	6 4 4 4 4	- 5 5 2 3
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	3 2 1 5 6 5	2 4 0 7 8 9

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 potenciálni 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 zahŕňa 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 zvierky**

Účtovná zvierka 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 zvierka. Časť dlhobodej pohľadávky a časť dlhobodého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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 zvierky 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, poistné 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 obstarávacia 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
Vnútorne 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 pozemkov 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.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 rezerv 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 účtovej 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) 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 na 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 na 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. Prijmy 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

EUROPEUM Business Center s.r.o.

IČO

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

DIČ

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

I) Informácia o dotáciách

Spoločnosť 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 VYSVETĽUJÚ 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 spoločností 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 závierke 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 závierke zostavenej k 30.septembru 2025.

EUROPEUM Business Center s.r.o.

so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava I, IČO: 36 770 876,

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Odd.: Sro, vložka č.: 45714/B

(ďalej iba „Spoločnosť“)

VÝROČNÁ SPRÁVA

za obdobie 01.10.2024 – 30.09.2025 („rok 2025“)

podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve

MS

Obsah

1	Všeobecné informácie.....	3
2	Činnosti Spoločnosti	5
2.1	Stav a vývoj Spoločnosti v roku 2025.....	5
2.2	Informácie o vplyve činnosti spoločnosti na prostredie a zamestnanosť.....	6
2.3	Náklady na výskum a vývoj	6
2.4	Udalosti po skončení účtovného obdobia	6
2.5	Predpokladaný budúci vývoj, riziká a neistoty.....	6
3	Výsledky Spoločnosti	7
3.1	Účtovná závierka.....	7

1 Všeobecné informácie

Spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o. bola založená 13. apríla 2007. Sídlo Spoločnosti je na adrese Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava I.

Spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o bola zapísaná do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 45714/B, dňa 28. apríla 2007.

Spoločníci Spoločnosti:

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5

110 00 Praha 1

Česká republika

Základné imanie Spoločnosti vo výške 1.388.270 EUR bolo splatené v plnej výške.

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.

Konatelia Spoločnosti:

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc (od 15.06.2016)

Kaiserstrasse 91/1/27

1070 Viedeň

Rakúska republika

Ing. Luděk Marek (od 01.07.2019)

Počernická 3226/2g

Praha 100 00

Česká republika

Prokúra:

Mag. Birgit Weber (od 03.05.2017)

Angoraweg 13/2

1220 Viedeň

Rakúska republika

Konatelia konajú vo všetkých veciach vždy spoločne tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripoja svoje podpisy.

Prokurista koná a podpisuje za spoločnosť vždy spoločne s jedným konateľom spoločnosti. Prokurista podpisuje tým spôsobom, že k obchodnému menu spoločnosti, pripojí dodatok označujúci prokúru a svoj podpis.

V roku 2016 sa Spoločnosť sa rozhodla zmeniť svoj finančný rok na obdobie od 1. októbra do 30. septembra.

2 Činnosti Spoločnosti

2.1 Stav a vývoj Spoločnosti v roku 2025

Spoločnosť dosiahla v sledovanom období zisk vo výške 321.564,83 EUR.

Obrat Spoločnosti tvorili hlavne príjmy z prenájmu nehnuteľnosti.

Prehľad výsledkov Spoločnosti:

	2025 (EUR)	2024 (EUR)	2023 (EUR)	(%) 2025 vs. 2024
Výnosy	2 358 354	2 221 614	1 728 367	6,15%
Výnosy z predaja služieb	2 342 117	2 188 438	1 682 075	7,02%
Náklady z hospodárskej činnosti	1 690 982	1 715 516	1 828 672	-1,43%
Pridaná hodnota	1 521 378	1 344 156	598 422	13,18%
Zisk/strata z hospodárskej činnosti	667 372	506 098	-100 305	31,87%
EBIT	666 317	504 927	-102 577	31,96%
EBIT ratio	28,25	22,73	-5,93	24,29%
Zisk/strata z finančnej činnosti	-179 744	-202 736	-217 406	-11,34%
Výsledok hospodárenia pred zdanením	487 628	303 362	-317 711	60,74%
Daň z príjmov	166 063	62 573	-73 301	165,39%
Výsledok hospodárenia po zdanení	321 565	240 789	-244 410	33,55%
ROE	2,92%	2,25 %	-2,33 %	
ROR	13,64%	10,84 %	-14,14 %	
Celková likvidita	0,15	1,87	2,34	
Celková zadlženosť	51,61%	52,79 %	54,09 %	

EBIT = Výnosy (účty 601 – 648 a 663 - 668) – Náklady (účty 501 – 553 a 563 - 568)

ROE = Zisk po zdanení / Vlastné imanie * 100

ROR = Zisk po zdanení / Tržby * 100

Celková likvidita = Obežný majetok/Krátkodobé záväzky

Celková zadlženosť = Cudzie zdroje/Celkový majetok * 100

2.2 Informácie o vplyve činnosti spoločnosti na prostredie a zamestnanosť

Spoločnosť vykonáva svoje aktivity v súlade s platnou legislatívou v oblasti životného prostredia. Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

2.3 Náklady na výskum a vývoj

Spoločnosť nemala žiadne náklady na výskum a vývoj.

2.4 Udalosti po skončení účtovného obdobia

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 závierke zostavenej k 30. septembru 2025.

2.5 Predpokladaný budúci vývoj, riziká a neistoty

Výsledky ekonomických aktivít Spoločnosti závisia predovšetkým od úspechu leasingových aktivít Spoločnosti. Preto budúca ziskovosť Spoločnosti závisí od úspešného predĺženia existujúcich zmlúv, respektíve od podpisu nových nájomných zmlúv s novými nájomníkmi.

Spoločnosť nie je vystavená významným rizikám a neistotám, ktoré by v budúcnosti mali významný vplyv na vývoj účtovnej jednotky.

3 Výsledky Spoločnosti

3.1 Účtovná závierka

Účtovná závierka Spoločnosti poskytuje pravdivý pohľad na ekonomickú situáciu spoločnosti v roku 2025. Spoločnosť dosiahla v roku 2025 účtovný zisk v celkovej hodnote 321.564,83 EUR.

Spoločnosť predloží jedinému spoločníkovi účtovnú závierku k 30. septembru 2025 a navrhne rozdeliť výsledok hospodárenia nasledovne:

- Sumu 250.000 EUR vyplatiť ako dividendu spoločníkovi spoločnosti,
- Sumu 12.894 EUR dotvoriť hodnotu zákonného rezervného fondu,
- Sumu 58.671 EUR ponechať ako nerozdelený zisk z minulých rokov.

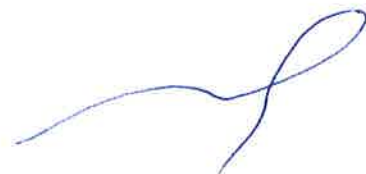
Účtovná závierka Spoločnosti k 30. septembru 2024, t. j. za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti 6. decembra 2024.

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadne organizačné zložky.

V Bratislave, dňa 23.11.2025.



Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc



Ing. Luděk Marek