

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Základné východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2024 bola schválená Valným zhromaždením Spoločnosti dňa 18. júla 2025.

Údaje o skupine

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

Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

Orgány a akcionári Spoločnosti

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

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

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

Predstavenstvo (Konatelia)

	31.12.2025	31.12.2024
Predseda:	Jaroslav Bernard Sypniewski	Jaroslav Bernard Sypniewski (od 01.02.2024) Jana Bílková (do 31.01.2024)
Člen:	Róbert Sninčák (do 31.01.2025)	Róbert Sninčák
Člen:	Karel Zeman (od 01.02.2025)	
Člen:	Filip Skrášek	Filip Skrášek

Dozorná rada

	31.12.2025	31.12.2024
Člen:	Michael Franciscus Maria Santpoort	Jaroslav Bernard Sypniewski (do 31.01.2024) Michael Franciscus Maria Santpoort
Člen:	Christiaan Hendrik Swen (do 15.09.2025)	Christiaan Hendrik Swen (od 28.06.2024)
Člen:	Meine Gerben Tempels (od 16.09.2025)	Sander Tims (do 27.06.2024)
Člen:	Karel Zeman (do 31.01.2025)	Karel Zeman (od 01.02.2024)
Člen:	Pavel Křen (od 01.02.2025)	

V roku 2025 došlo k zmene v predstavenstve spoločnosti. Člen predstavenstva p. Róbert Sninčák ukončil svoju funkciu k 31.01.2025 a za člena bol od 01.02.2025 vymenovaný p. Karel Zeman. Členom dozornej rady bol menovaný p. Meine Gerben Tempels a Pavel Křen.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí ako aj vojenského konfliktu na Ukrajine na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získať financovanie. Spoločnosť taktiež prehodnotila relevantné úsudky aplikované pri tvorbe účtovných odhadov. Spoločnosť sa domnieva, že uvedené okolnosti nemajú taký významný negatívny vplyv na Spoločnosť, ktorý by materiálnym spôsobom ohrozil jej schopnosť nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

V roku 2025 spoločnosť neobstarala dlhodobý nehmotný majetok.

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

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

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

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

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

c) Pohľadávky

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

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

d) Finančné účty

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

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Opravné položky

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

g) Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu 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.

h) Záväzky

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

i) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na verejnom trhu sa účtujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

j) Splatná daň z príjmu

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

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

m) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

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

n) Transakcie v cudzej mene

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

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

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

o) Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Spoločnosť v roku 2025 zásadne nemenila účtovné zásady a metódy účtovania.

p) Vykazovanie výnosov

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

q) 12.Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Spoločnosť nemenila počas roka 2025 účtovné zásady ani metódy.

r) Oprava chýb minulých období

V roku 2025 spoločnosť prehodnotila účtovné zaobchádzanie s účtovnou hodnotou oceňovacího rozdielu uznaného počas fúzie v roku 2007. Na základe tohto prehodnotenia spoločnosť dospela k záveru, že uvedená čistá účtovná hodnota oceňovacího rozdielu predstavuje zdaniteľný prechodný rozdiel, pre ktorý mala byť v predchádzajúcich účtovných obdobiach zaúčtovaný odložený daňový záväzok. Preto spoločnosť k 1. januáru 2025 zaúčtovala dodatočný záväzok z odloženej dane vo výške 4,417, 060 EUR ako opravu významnej chyby z predchádzajúcich období oproti nerozdelenému zisku z predchádzajúcich rokov. Údaje za minulé účtovné obdobie, ako aj auditované účtovné závierky za roky 2008 – 2024 boli zostavené za predpokladu, že toto prehodnotenie je trvalý rozdiel a nespôsobuje žiadny dodatočný záväzok z odloženej dane.

Položka finančných výkazov	Zostatok pôvodne vykázaný k 31.12.2024	Oprava	Opravený zostatok k 1.1.2025
Odložený daňový záväzok	8 513 311	4 417 060	12 930 371
Nerozdelený zisk minulých rokov	21 060 573	4 417 060	16 643 513

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnu- teľných vecí	Pestovateľ- ské celky tr- valých poras- tov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2025	7 608 499	122 333 273	1 137 356	0	0	0	1 435 534	3 000	132 517 662
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 954 628	0	1 954 628
Úbytky	0	0	372 006	0	0	0	0	3 000	375 006
Presuny	0	2 260 153	18 425	0	0	0	-2 278 578	0	0
Stav k 31.12.2025	7 608 499	124 593 426	783 775	0	0	0	1 111 584	0	134 097 284
Oprávky									
Stav k 1.1.2025	0	43 361 217	760 301	0	0	0	0	0	44 121 518
Prírastky	0	2 468 505	83 740	0	0	0	0	0	2 552 245
Úbytky	0	0	372 006	0	0	0	0	0	372 006
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	45 829 722	472 035	0	0	0	0	0	46 301 757
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	7 608 499	78 972 056	377 055	0	0	0	1 435 534	3 000	88 396 144
Stav k 31.12.2025	7 608 499	78 763 704	311 740	0	0	0	1 111 584	0	87 795 527

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

Dlhodobý hmotný majetok		Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo		87 795 527	88 396 144
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať		87 795 527	88 396 144

Poistenie majetku

Majetok spoločnosti je poistený v poisťovni KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group. Poistné krytie zahŕňa predovšetkým nehnuteľné veci – budovy a stavby.

Rozsah poistenia pre miesta poistenia na území SR pokrýva nasledujúce oblasti:

- **Budovy a stavby:** Poistná suma je stanovená na úrovni **178 547 850 EUR**.
- **Strata príjmu z nájmu:** Krytie je dohodnuté na obdobie 36 mesiacov s poistnou sumou **31 500 000 EUR**.
- **Zodpovednosť za škodu:** Poistenie zahŕňa všeobecnú zodpovednosť za škodu a zodpovednosť za environmentálnu ujmu s limitom plnenia **10 000 000 EUR**.

Majetok a podnikateľská činnosť spoločnosti sú v rámci dohodnutých limitov kryté aj proti rizikám terorizmu a sabotáže.

Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dô- vodu vyra- denia ma- jetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	724 116	233 518	164 663	158 597	634 374
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	724 116	233 518	164 663	158 597	634 374
Krátkodobé pohľadávky spolu	724 116	233 518	164 663	158 597	634 374

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2025 a 2024 vytvorené opravné položky účtovné na základe rozdelenia pohľadávok po splatnosti do kategórií a to: od 90 do 180 dní sa tvorí vo výške 25 %, od 180 do 360 dní sa tvorí vo výške 50 %, nad 360 dní sa tvorí vo výške 100 %. Daňové opravné položky spoločnosť tvorí na základe § 20 ods.14 a to dlhšia ako 360 dní vo výške 20 %, dlhšia ako 720 dní vo výške 50 % a dlhšia ako 1080 dní vo výške 100 %. K pochybným pohľadávkam boli v roku 2025 a 2024 vytvorené opravné položky na základe popisu tvorby OP.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	637 843	1 107 910	1 745 753
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	637 843	1 107 910	1 745 753
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	637 843	1 107 910	1 745 753

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Finančné účty

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

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pokladnica	4 888	9 186
Bankové účty	8 025 898	6 537 823
Finančné účty spolu	8 030 786	6 547 009

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

Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	91 179	0
Finančné príspevky	91 179	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	103 598	589
Predplatné a ostatné náklady	8 892	391
Poistenie zodpovednosti za škodu	5 519	198
Poistenie majetku	73 135	0
Finančné príspevky	16 052	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	338 814	238 556
Príjmy budúcich období – rent free	338 814	238 556
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	251 213	201 038
Príjmy budúcich období - odhad krátkodobé nájomné	350	0
Príjmy budúcich období - odhad obrátové nájomné	129 385	128 186
Príjmy budúcich období – rent free	110 502	70 623
Príjmy budúcich období – ostatné	10 976	2 229
Spolu	784 804	440 183

IV. PASÍVA

Vlastné imanie

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

Odložený daňový záväzok

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

Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	42 425	0	0	42 425
Ostatné záväzky z obchodného styku – dlhodobé zádržné	0	42 425	0	0	42 425
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	304 553	57 004 920	0	0	57 309 473
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	42 386 142	0	0	42 386 142
Dlhodobé prijaté preddavky	304 553	1 025 663	0	0	1 330 216
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	13 593 115	0	0	13 593 115
Dlhodobé záväzky spolu	304 553	57 047 345	0	0	57 351 898
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 067 586	0	1 067 586
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	230 489	0	230 489
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	837 097	0	837 097
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 257 997	405	1 258 402
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	519 937	0	519 937
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	405	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	388 199	0	388 199
Záväzky z derivátových operácií	0	0	129 159	0	129 159
Iné záväzky	0	0	220 702	0	220 702
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 325 583	405	2 325 988

Spoločnosť neeviduje k 31.decembru 2025 zriadené zádržné právo na záväzky z obchodného styku.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé rezervy, z toho:	191 287	213 242	186 337	0	218 192
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>191 287</i>	<i>213 242</i>	<i>186 337</i>	<i>0</i>	<i>218 192</i>
Transferpricing	6 050	3 200	1 100	0	8 150
Audit	17 356	2 696	17 356	0	2 696
Ocenenie a iné náklady vlastníka	9 060	109 653	9 060	0	109 653
Marketing	7 250	6 041	7 250	0	6 041
Opravy a udržiavanie	37 100	53 922	37 100	0	53 922
Náklady na správu centra	114 471	37 730	114 471	0	37 730
Rezervy spolu	191 287	213 242	186 337	0	218 192

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						25 000 000	25 000 000
Tatrabanka a.s.	EUR	3 M Euribor + 1,75	30.09.2027	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:	EUR			0	0	0	0
Spolu				25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000

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

Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky, z toho:							
PFCEE Dutch Holding B.V. – istina	EUR	4,80%	30.09.2027	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000
PFCEE Dutch Holding B.V. – istina	EUR	4,80%	30.09.2027	15 386 142	15 386 142	15 386 142	15 386 142
Dlhodobé pôžičky istina Spolu						42 386 142	42 386 142
Krátkodobé pôžičky, z toho:							
PFCEE Dutch Holding B.V. – úroky	EUR		31.12.2025	331 200	355 980	331 200	355 980
PFCEE Dutch Holding B.V. – úroky	EUR		31.12.2025	188 737	273 133	188 737	273 133
Krátkodobé pôžičky úroky Spolu						519 937	629 113

Deriváty

Názov položky	Stav k 31.12.2025			Stav k 31.12.2024		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja
	pohľa- dávky	záväzku		pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obcho- dovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	129 159	0	0	189 129	0
úverový swap Tatrabanka		129 159		0	189 129	0
Spolu	0	129 159	0	0	189 129	0

Názov položky	Stav k 31.12.2025		Stav k 31.12.2024	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hos- podárenia	vlastné ímanie	výsledok hos- podárenia	vlastné ímanie
Deriváty určené na obchodova- nie, z toho:	0	0	0	0
	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	-45 577	0	-143 738
Interest rate swap Tatrabanka	0	-45 577	0	-143 738

Spoločnosť sa rozhodla aplikovať zaistovacie účtovníctvo pre zaistenie úrokového rizika, teda zmien hodnoty očakávaných peňažných tokov z dôvodu zmeny referenčnej pohyblivej úrokovej sadzby (3M Euribor). Spoločnosť zabezpečuje úrokové riziko vyplývajúce z vysoko pravdepodobných peňažných tokov v EUR odvodených z pohyblivej úrokovej sadzby prijatých úverov. Zaistujúcim inštrumentom sú deriváty vo forme úrokových swapov, rovnako denominované v EUR, kde je Spoločnosť platiteľom pevnej sadzby a príjemcom pohyblivej sadzby.

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

Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	943 536	918 593
VBO - atyp reklama (Akzent Media, FL)	9 088	9 232
VBO - nájomné základné, dodatočné, bankomaty	917 690	894 964
VBO - marketingové poplatky	1 994	1 676
VBO - SPN a vlastné PN	14 764	12 721
Spolu	943 536	918 593

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	17 299 299	16 700 640
Tržby z predaja služieb	15 937 666	15 501 577
Tržby za tovar	1 361 633	1 199 063
Čistý obrat celkom	17 299 299	16 700 640

VI. VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	Tržby z predaja služieb		Tržby za tovar		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Slovensko	15 937 666	15 501 577	1 361 633	1 199 063	17 299 299	16 700 640
Spolu	15 937 666	15 501 577	1 361 633	1 199 063	17 299 299	16 700 640

VII. NÁKLADY

Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 631 434	3 692 345
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	28 533	26 673
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	14 266	13 336
iné uisťovacie audítorské služby	14 267	13 337
daňové poradenstvo	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	3 602 901	3 665 672
manažérske poplatky	509 769	478 799
právne služby	163 077	161 043
daňové poradenstvo	17 529	35 396
opravy a údržba	7 869	8 415
upratovacie služby	409 482	389 338
ostatné náklady spojené so správou	2 495 175	2 592 681
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	177 453	201 801
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	68 854	74 119
zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	0	0
ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania DÚ, CÚ	592	831
Ostatné	108 007	126 851
Finančné náklady, z toho:	3 136 921	3 484 273
Kurzové straty, z toho:	0	168
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	168
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	3 136 921	3 484 105
nákladové úroky	3 132 390	3 421 681
ostatné finančné náklady	4 531	62 424

Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

	Stav k 31.12.2024	Zaúčt. Do VI.imania	Zaúčt. Do VZaS	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	-36 261 660	-23 247 684	-2 723 316	-62 232 660
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	348 274	0	-123 454	224 820
Rezervy	191 287	0	26 805	218 092
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Odl. daň. pohľadávka opcia	189 129	-59 970	0	129 159
Nezaplatené záväzky	60 841	0	118 499	179 340
Obmedzenie úrokových nákladov	296 095	0	-193 938	102 157
Celkom	-35 365 163	-23 307 654	-2 895 405	-61 379 092
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	19%*/24%*	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	260 550	-14 392	-41 301	204 856
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	189 487	14 392	5 244	180 339
Odložený daňový záväzok	8 513 311	4 417 060*	653 596	13 773 454

*Vid' bod II časť r)

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

Názov položky	2025			Základ dane	2024	
	Základ dane	Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	5 292 136			4 509 169		
Teoretická daň		1 270 113	24%		946 925	21%
Daňovo neuznané náklady	498 581	119 659	24%	681 471	143 109	3%
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daň. pohľadávky	0	24 518	2%	0	71 063	2%
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0	24%	0	1 060 955	23%
Spolu		1 414 290	49 %	0	2 222 052	49 %
Splatná daň z príjmov		741 420	13 %	0	566 681	12 %
Odložená daň z príjmov		648 352	37 %	0	1 655 371	37 %
Celková daň z príjmov		1 389 772	49 %	0	2 222 052	49 %

VIII. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Podmienené záväzky a aktíva, podsúvahové účty

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť umiestnenie časti budovy oprávneného na parcelu spoločnosti, vstup, prechod a prejazd v ktoromkoľvek čase a v súlade s platným prevádzkovým poriadkom parkoviska dopravnými prostriedkami alebo mechanizmami do 10t a pešo cez komunikačnú vetvu „B“ a vetvu „C“, umiestnenie stavby vstup do budovy oprávneného na pozemku spoločnosti, vstup, prechod a prejazd oprávneného alebo ním poverenej osoby na pozemok spoločnosti v ktoromkoľvek čase dopravnými prostriedkami, mechanizmami a pešo. Oprávneným je spoločnosť Europa Center s.r.o., IČO: 36 634 611, Pribinova 28, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 500 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

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

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná Zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť užívanie nebytového priestoru č.133A o rozlohe 124,75 m² nachádzajúci sa v budove spoločnosti, vstup a prechod pešo pasážou nachádzajúcou sa na prvom a druhom nadzemnom podlaží budovy spoločnosti vstup, prechod a prejazd dopravnými prostriedkami do 10t cez komunikačnú vetvu „B“ a „C“ vybudovanú na streche budovy spoločnosti na parkovisko nachádzajúceho sa na streche budovy spoločnosti, napojenie oprávneného a ním určených klientov na vedenie vysokého napätia, vedenie optického káblu a telekomunikačné vedenie vedené cez budovu spoločnosti, pod budovou spoločnosti alebo pod parcelou č. KN-C 3417/42, užívanie tri parkovacie miesta č.1, 2, 3 nachádzajúce sa na parkovisku spoločnosti na streche budovy spoločnosti, 24 hodín denne, 7 dní v týždni, za účelom ich užívania alebo prenájmu klientom. Oprávneným je spoločnosť Europa Center s. r. o., IČO: 36 634 611, Pribinova 28, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 500 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

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

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

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

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

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

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

V súvislosti s prebiehajúcim vojenským konfliktom na Blízkom východe sme vyhodnotili jeho vplyvy na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025. Toto posúdenie zahŕňalo náš najlepší odhad vplyvu konfliktu na našu schopnosť inkasovať pohľadávky a uhrádzať záväzky, na dosahovanie budúcich výnosov a na vplyv potenciálneho výkyvu cien energií. Potvrdzujeme, že spoločnosť nemá žiadnu významnú priamu expozíciu voči krajinám v tomto regióne.

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

X. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba		2025	2024
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE Investment Management Central Europe s.r.o.	407 455	65 981
		CBRE s.r.o.	1 020 243	1 028 356
		CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	102 314	99 334
		CBRE Real Estate SA	2 125	873
		CBRE Investment Management Slovakia s.r.o.	0	313 484
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	36 649	34 238
Majetok	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	11 960	0
Nákladový úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	2 062 792	2 684 644
Zostatky	Spriaznená osoba		2025	2024
Záväzky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	248 057	124 967
		CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	25 578	0
		CBRE Investment Management Central Europe s.r.o.	104 567	0
		CBRE Real Estate SA	625	0
Neuhradená istina	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	42 386 142	42 386 142
Neuhradený úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	519 937	629 113

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

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

XI. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

XII. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
Základné imanie	4 300 000	0	0	0	4 300 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 479 253	0	0	0	1 479 253
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-143 738	0	45 577	0	-98 161
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	8 068 351	0	-1 400 000	0	6 668 351
Nerozdelený zisk minulých rokov	16 643 513*	0	-2 600 000	2 287 117	16 330 630
Neuhrazená strata minulých rokov	-20 699 555	0	0	0	-20 699 555
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 287 117	3 902 364	0	-2 287 117	3 902 364
Vlastné imanie spolu	11 934 941	3 902 364	-3 954 423	0	11 882 882

* V roku 2025 spoločnosť prehodnotila účtovné zaobchádzanie s účtovnou hodnotou oceňovacieho rozdielu uznaného počas fúzie v roku 2007. Na základe tohto prehodnotenia spoločnosť dospela k záveru, že uvedená čistá účtovná hodnota oceňovacieho rozdielu predstavuje zdaniteľný prechodný rozdiel, pre ktorý mal byť v predchádzajúcich účtovných obdobiach zaúčtovaný odložený daňový záväzok. Preto spoločnosť k 1. januáru 2025 zaúčtovala dodatočný záväzok z odloženej dane vo výške 4,417,060 EUR ako opravu významnej chyby z predchádzajúcich období oproti nerozdelenému zisku z predchádzajúcich rokov. Údaje za minulé účtovné obdobie, ako aj auditované účtovné závierky za roky 2008 – 2024 boli zostavené za predpokladu, že toto prehodnotenie je trvalý rozdiel a nespôsobuje žiadny dodatočný záväzok z odloženej dane.

Položka finančných výkazov	Zostatok pôvodne vykázaný k 31.12.2024	Oprava	Opravený zůstatek k 1.1.2025
Odložený daňový záväzok	8 513 311	4 417 060	12 930 371
Nerozdelený zisk minulých rokov	21 060 573	4 417 060	16 643 513

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

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 4 300 000 EUR.

Zisk na akciu na základnom imaní predstavuje za rok 2025 je vo výške 907,53 EUR (za rok 2024 vo výške 531,89 EUR).

Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Oceňovacie rozdiely vo výške 29 068 351 EUR vznikli v roku 2007 pri zlúčení na základe Zmluvy o zlúčení vo forme notárskej zápisnice zo dňa 4. decembra 2007 medzi spoločnosťou EUROPA SC a. s. a nástupníckou spoločnosťou ING Real Estate PFCEE Holding a.s. a so zmenou obchodného mena na EUROPA SC a. s. Na základe návrhu zo Zápisnice zasadnutia predstavenstva spoločnosti konaného dňa 18.07.2025 bolo v roku 2025 vyplatených 1 400 000 EUR z oceňovacích rozdielov v prospech jediného akcionára (2024: 1 400 000 EUR). Aktuálna výška oceňovacích rozdielov k 31.12.2025 je 6 668 351 EUR.

Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 bol rozdelený nasledovne:
- Nerozdelený zisk minulých období 2 287 117 EUR

Rozdelenie zisku za bežný rok 2025

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2025 nasledovne: prevod na nerozdelený zisk minulých rokov.

XIII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2025	2024
Výsledok hospodárenia pred zdanením	5 292 136	4 509 169
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 552 245	2 478 635
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	68 854	74 119
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-319 678	-77 760
Zmena stavu rezerv	26 905	6 850
Úroky účtované do nákladov	3 132 390	3 421 681
Úroky účtované do výnosov	-51 914	-131 664
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	10 700 938	10 281 120
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	195 693	-537 060
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	44 474	53 775
Umorenie daňovej straty minulých rokov	0	0
Prevádzkové peňažné toky	10 941 105	9 797 835
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	10 941 105	9 797 835
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	51 914	131 664
Zaplatená daň z príjmov	-605 677	-741 490
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	10 387 342	9 188 009
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 657 468	-2 585 573
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 657 468	-2 585 573
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	3 000 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	- 8 000 000
Zaplatené úroky	-3 241 566	- 3 482 746
Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku	-2 600 000	0
Výdavky na rozdelenie oceňovacieho rozdielu z precenenia	-1 400 000	-1 400 000
Ostatné	-4 531	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-7 246 097	- 9 882 746
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 483 777	-3 280 309
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	6 547 009	9 827 318
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 030 786	6 547 009

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.