

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



Výročná správa za účtovné obdobie k 31. decembru 2010

Obchodné meno účtovnej jednotky:
EUROPEUM Business Center s.r.o.

Sídlo: Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava 1
IČO: 36 770 876

Vyhotovená a schválená dňa: 21. júna 2011

**o overení súladu Výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § - u 23 odsek 5**

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o.

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Europeum Business Center s.r.o. k 31. decembru 2010, ku ktorej sme dňa 21. júna 2011 vydali správu audítora v nasledujúcom znení:

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o.

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. zostavenej k 31.12.2010 ktorá pozostáva zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a osobitnými predpismi. Jeho zodpovednosť zahŕňa: návrh, implementáciu a zachovávanie internej kontroly relevantnej na prípravu a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, výber a uplatňovanie vhodných účtovných pravidiel a vytvorenie účtovných odhadov primeraných za daných okolností.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe auditu. Naš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi (ISA). Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky a audit naplánovať a vykonať tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je realizácia postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri ohodnotení tohto rizika auditor zvažuje internú kontrolu relevantnú na zostavovanie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných pravidiel a primeranosti významných účtovných odhadov, ktoré uskutočnilo vedenie spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti k 31.12.2010 a výsledok jej hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a osobitnými predpismi.

Zdôraznenie skutočnosti

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme na skutočnosť, že spoločnosť k 31.12.2010 dosiahla stratu vo výške -2 989 124 EUR a vykazuje záporné vlastné imanie vo výške -214 834 EUR, čo môže indikovať existenciu významnej neistoty a vyvolať pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti spoločnosti tzv. Going concern.



BMB Leitner Bratislava, s.r.o.
Zámocká 32, 811 01 Bratislava
Licencia SKAU č. 245



Marián Novák
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 549

Bratislava, 21. júna 2011

II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe overenia názor o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby auditor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2010. Iné údaje a informácie ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru uvedené účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. poskytujú vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o účtovnej závierke k 31.12.2010 a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.



BMB Leitner Bratislava, s.r.o.
Zámocká 32, 811 01 Bratislava
Licencia SKAU č. 245



Marián Novák
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 549

Bratislava, 14. októbra 2015

OBSAH

- 1. LEGISLATÍVA A METODIKA
- 2. ZÁKLADNÁ ČINNOSŤ
- 3. VÝVOJ ZA FINANČNÝ ROK A POROVNANIE S PREDCHÁDZAJÚCIMI ROKMI
- 4. BUDÚCI VÝVOJ
- 5. VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY
- 6. FINANČNÉ UKAZOVATELE
- 7. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
- 8. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA
- 9. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ZAMESTNANOSŤ
- 10. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU
- 11. VLASTNÍCTVO
- 12. FINANČNÉ A ÚČTOVNÉ VÝKAZY
- 13. ÚDAJ O ORGANIZAČEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ
- 14. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, PODIELOV A AKCIÍ
- 15. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VYHOTOVUJE ÚČTOVNÁ SPRÁVA

1. LEGISLATÍVA A METODIKA

Zákon č. 431/2002 Zb. o účtovníctve v znení neskorších noviel v platnom znení (ďalej len Zákon o účtovníctve) vyžaduje, aby subjekt vypracoval účtovné výkazy poskytujúce pravdivý a úplný obraz o stave Spoločnosti ku koncu finančného roka a o zisku alebo strate Spoločnosti za príslušné obdobie.

Spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o. potvrdzuje, že dôsledne používala vhodné účtovné postupy a pri vypracovaní finančných výkazov za rok končiaci sa 31. decembra 2010 boli vykonané odôvodnené a opatrné odhady.

2. ZÁKLADNÁ ČINNOSŤ

Hlavnou činnosťou spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. je nákup a predaj nehnuteľností, sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností a prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb a obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností.

3. VÝVOJ ZA FINANČNÝ ROK A POROVNANIE S PREDCHÁDZAJÚCIM ROKOM

Vybrané ukazovatele vývoja počas obdobia rokov 2009 – 2010 v EUR:

Ukazovatele	31.december 2009	31.december 2010
Majetok celkom	36 792 181	33 851 029
Vlastné imanie	2 514 894	- 214 834
Základné imanie	8 888 270	8 888 270
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie zisk (+) strata (-)	- 3 186 218	- 2 989 124

4. BUDÚCI VÝVOJ

Spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o. ukončila finančný rok 2010 so záporným výsledkom hospodárenia vo výške - 2 989 124 EUR. Spoločnosť v roku 2010 priebežne investovala do nehnuteľností v súvislosti s požiadavkami nájomníkov. V roku 2011 bude Spoločnosť prevádzkovať polyfunkčné centrum EUROPEUM a pokračovať v zariaďovaní kancelárií.

5. VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Spoločnosť EUROPEUM Business Centre, s.r.o. je vo významnej miere financovaná cudzími zdrojmi. Bankové úvery a pôžičky od materskej spoločnosti tvoria významnú časť bilančnej sumy. Aj napriek nepomeru medzi vlastnými a cudzími zdrojmi

spoločnosti, spoločnosť nepredpokladá že bude mať tento fakt vplyv na činnosť spoločnosti, nakoľko je financovanie spoločnosti zabezpečené.

Činnosť spoločnosti je vystavená riziku zmien v oblasti ceny nájomov v závislosti od vývoja dopytu a ponuky na trhu. Boom v oblasti developerských projektov a vznik nových kancelárskych priestorov v nemalej miere ovplyvňuje vývoj tržieb spoločnosti, ktoré poskytujú prenájom kancelárskych priestorov. Výhodou v porovnaní s konkurenciou môže byť lokalita, kvalita nehnuteľnosti a úroveň poskytovaných doplnkových služieb.

6. FINANČNÉ UKAZOVATELE

ukazovateľ	vzorec	2010
Celková likvidita	$\text{krátkodobý majetok} / (\text{krátkodobé záväzky} + \text{vrátanie krátkodobých rezerv})$	7,29
Rentabilita tržieb	$\text{čistý zisk} / \text{tržby} * 100$	-150%
Rentabilita vlastného kapitálu	$\text{čistý zisk} / \text{VI} * 100$	1391%
Dobrá obratu pohľadávok	$\text{krátkodobé} + \text{dlhodobé pohľadávky} / \text{tržby} * 360$	39,85
Ukazovateľ samofinancovania	$\text{vlastný kapitál} / \text{celkové aktíva} * 100$	-1%
Ukazovateľ zadĺženosti	$\text{cudzí kapitál} / \text{celkové aktíva} * 100$	101%

7. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť počas svojej existencie nemala negatívne dopady na životné prostredie a nepredpokladá sa, že by k nejakým negatívnym dopadom došlo v budúcnosti. Daný predpoklad týkajúci sa vplyvu na životné prostredie vyplýva z povahy činnosti spoločnosti.

8. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nevyvíjala v priebehu minulého roka žiadnu činnosť týkajúcu sa výskumu a vývoja.

9. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ZAMESTNANOSŤ

V roku 2010 spoločnosť nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

10. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Spoločnosť dosiahla za rok 2010 záporný výsledok hospodárenia vo výške - 2 989 124 EUR, ktorý sa navrhuje previesť na straty predchádzajúcich období.

11. VLASTNÍCTVO

Spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o je registrovaná ako spoločnosť s ručením obmedzeným Okresným Súdom Bratislava I, Oddelením Obchodného registra, v oddieli Sro, vložka č. 45714/B. Spoločnosť SEB Investment GmbH, Rotfeder-Ring 7, Frankfurt nad Mohanom 603 27, Spolková republika Nemecko, je zapísaná v registri spoločníkov Spoločnosti ako jediný spoločník vlastníaci 100% základného imania v celkovej výške 8 888 270 EUR. Konateľmi Spoločnosti sú Axel Kraus, Axel Gies, Tom Wandel a Martina Brezina.

12. FINANČNÉ A ÚČTOVNÉ VÝKAZY

Prílohou k tejto Výročnej správe sú finančné výkazy za bežné účtovné obdobie roka 2010 a predchádzajúce účtovné obdobie roka 2009, ktoré zahŕňajú súvahu, výkaz ziskov a strát, prílohu a správu audítora.

13. ÚDAJ O ORGANIZAČEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

14. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, PODIELOV A AKCIÍ

Spoločnosť v roku 2010 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

15. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VYHOTOVUJE ÚČTOVNÁ SPRÁVA

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by si vyžadovali zverejnenie.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o.

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. zostavenej k 31.12.2010 ktorá pozostáva zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a osobitnými predpismi. Jeho zodpovednosť zahŕňa: návrh, implementáciu a zachovávanie internej kontroly relevantnej na prípravu a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, výber a uplatňovanie vhodných účtovných pravidiel a vytvorenie účtovných odhadov primeraných za daných okolností.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe auditu. Naš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi (ISA). Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky a audit naplánovať a vykonať tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je realizácia postupov na získanie auditorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri ohodnotení tohto rizika auditor zvažuje internú kontrolu relevantnú na zostavovanie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných pravidiel a primeranosti významných účtovných odhadov, ktoré uskutočnilo vedenie spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti k 31.12.2010 a výsledok jej hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a osobitnými predpismi.

Zdôraznenie skutočností

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme na skutočnosť, že spoločnosť k 31.12.2010 dosiahla stratu vo výške -2 989 124 EUR a vykazuje záporné vlastné imanie vo výške -214 834 EUR, čo môže indikovať existenciu významnej neistoty a vyvolať pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti spoločnosti tzv. Going concern.



BMB Leitner Bratislava, s.r.o.
Zámocká 32, 811 01 Bratislava
Licencia SKAU č. 245

Bratislava, 21. júna 2011



Marián Novák
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 549

SÚVAHA

k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 0 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná závierka	Za	X	od	Mesiac	Rok
2 0 2 2 3 6 9 2 6 1	☒ riadna	☒ zostavená	obdobie	do	0 1	2 0 1 0	
IČO	☐ mimoriadna	☐ schválená	bezprostredne	od	1 2	2 0 1 0	
3 6 7 7 0 8 7 6	☐ priebežná	(vyznačí sa x)	predchádzajúce	do	0 1	2 0 0 9	
SK NACE			obdobie		1 2	2 0 0 9	
6 8 . 2 0 . 0							

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

E U R O P E U M B u s i n e s s C e n t e r s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

S u c h é M ý t o

Číslo

1

PSČ

8 1 1 0 3

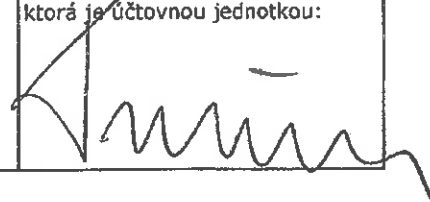
Obec

B r a t í s l a v a

Telefón

Fax

E-mail

Zostavené dňa	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
2 1 . 0 6 . 2 0 1 1			
Schválené dňa			
. 2 0 1 1			

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	4
			Brutto časť Korekcia časť 2	Netto 2	Netto 3	
	SPOLU MAJETOK r. 002 + r. 031 + r. 061	001	51.160.686		33.851.029	
			17.309.657			36.792.181
A.	Neobežný majetok r.003 + r. 012 + r. 022	002	48.546.875		31.354.148	
			17.192.727			34.082.849
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až 011)	003	2.594.958		951.484	
			1.643.474			1.470.476
A.I. 1.	Zriaďovacie náklady (011) - /071, 091A/	004				
2.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	005				
3.	Softvér (013) - /073, 091A/	006				
4.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	007				
5.	Goodwill (015) - /075, 091A/	008	2.594.958		951.484	
			1.643.474			1.470.476
6.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	009				
7.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	010				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	011				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok (r. 013 až 021)	012	45.951.917		30.402.664	
			15.549.253			32.612.373
A.II.1	Pozemky (031) - 092A	013	9.179.374		9.179.374	
			0			9.179.374
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	014	36.759.181		21.217.586	
			15.541.595			23.406.202

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	015		13.362	5.704	
				7.658		7.132
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	016				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	017				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	018				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	019		0	0	
				0		19.665
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	020				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	021				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok (r. 023 až 030)	022		0	0	
				0		0
A.III. 1	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	023				
2.	Podielové a cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	024				
3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podieľy (063, 065) - 096A	025				
4.	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A	026				
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	027				
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	028				

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	4
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	029				
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	030				
B.	Obežný majetok r. 032 + r. 040 + r. 047 + r. 055	031	2.613.801		2.496.871	
			116.930		2.709.322	
B.I.	Zásoby súčet (r. 033 až 039)	032	0		0	
			0			0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	034				
3.	Zákazková výroba s predpokladanou dobou ukončenia dlhšou ako jeden rok 12X-192A	035				
4.	Výrobky (123) - 194	036				
5.	Zvieratá (124) - 195	037				
6.	Tovar (132, 13X, 139) - /196, 19X/	038				
7.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - 391A	039				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 041 až 046)	040	0		0	
			0			0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	041				
2.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	042				

Ozna- čenie a.	STRANA AKTÍV b.	Číslo riadku c.	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			Brutto - časť 1	Netto 2		
			Korekcia - časť 2		Netto 3	
3.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	043				
4.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	044				
5.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	045				
6.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	046				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 048 až 054)	047	337.620		220.690	
			116.930			237.797
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A 315A, 31XA) 391A	048	323.098		206.168	
			116.930			207.844
2.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049				
3.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050				
4.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051				
5.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052				
6.	Daňové pohľadávky (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053	14.074		14.074	
			0			29.257
7.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054	448		448	
			0			696
C.IV.	Finančné účty súčet (r . 056 až r. 060)	055	2.276.181		2.276.181	
			0			2.471.525
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056				

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bezné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3	
			Korekcia - časť 2			
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/-261)	057	2.276.181		2.276.181	
			0			2.471.525
3.	Účty v bankách s viazanosťou viac ako jeden rok 22XA	058				
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X)	059				
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259) - 291	060				
C.	Časové rozlíšenie (r. 062 až r. 065)	061	10		10	
			0			10
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	10		10	
			0			10
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065				

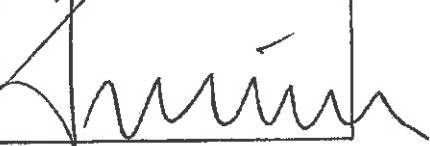
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 067 + r. 088 + r. 119	066	33.851.029	36.792.181
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	-214.834	2.514.894
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	8.888.270	8.888.270
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	8.888.270	8.888.270
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (/-/252)	070		
3.	Zmena základného imania +/- 419	071		
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	072		
A.II.	Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)	073	0	0
A.II.1.	Emissné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075		
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077		
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	078		
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	079		
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)	080	61.032	61.032
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	61.032	61.032
2	Nedeliteľný fond (422)	082		
3	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083		
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 a r. 086	084	-6.175.012	-3.248.190
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085	1.414.188	1.154.792
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	086	-7.589.200	-4.402.982
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 119)	087	-2.989.124	-3.186.218
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 105 + r. 115 + r. 116	088	33.786.748	33.998.172
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089	173.742	94.420
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	18.260	11.435
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092	0	82.985
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 451A, 459A, 45XA)	093	155.482	0
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 104)	094	14.944.347	15.189.589

Označenie a.	STRANA PASÍV b.	Číslo riadku c.	13443594	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (479A)	095	277.974	273.783
2.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)	096		
3.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	097	11.500.000	11.500.000
4.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	098		
5.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	099		
6.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	100		
7.	Vydané dhoplisy (473A/-/255A)	101		
8.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	102		
9.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	103		
10.	Odložený daňový záväzok (481A)	104	3.166.373	3.415.806
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 106 až r. 114)	105	168.659	214.163
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	106	165.244	178.012
2.	Nevyfaktúrované dodávky (326, 476A)	107	3.366	252
3.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	109		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	110		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331,333,33X,479A)	111		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	112		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	113		
9.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	114	49	35.899
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A,-/-/255A)	115		
B.V.	Bankové úvery r. 117 + r. 118	116	18.500.000	18.500.000
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	117	18.500.000	18.500.000
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	118		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 120 až r. 123)	119	279.115	279.115
C. 1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	120		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	121	279.115	279.115
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	122		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	123		

Výkaz ziskov a strát

k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 0 (v celých eurách)

Daňové identifikačné číslo										Účtovná zvierka										Účtovná zvierka										Mesiac				Rok			
2 0 2 2 3 6 9 2 6 1										☒ riadna ☐ mimoriadna ☐ priebežná										☒ zostavená ☐ schválená (vyznačí sa x)										Za od 0 1				2 0 1 0			
IČO																														obdobie do 1 2				2 0 1 0			
3 6 7 7 0 8 7 6																														bezprostredne od 0 1				2 0 0 9			
SK NACE																														predchádzajúce do 1 2				2 0 0 9			
6 8 . 2 0 . 0																														obdobie							
Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky																																					
E U R O P E U M B u s i n e s s C e n t e r s . r . o .																																					
Sídlo účtovnej jednotky																																					
Ulica																				Číslo																	
S u c h é M ý t o																				1																	
PSČ										Obec																											
8 1 1 0 3										B r a t i s l a v a																											
Telefón										Fax																											
/										/																											
E-mail																																					

Zostavené dňa										Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:										Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:										Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:									
2 1 . 0 6 . 2 0 1 1																																							
Schválené dňa																																							
. 2 0 1 1																																							

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604)	01		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A)	02		
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03	0	0
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	1.993.933	2.638.746
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602)	05	1.993.933	2.638.746
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	595.922	629.856
B. 1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	220.791	305.863
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	375.131	323.993
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	1.398.011	2.008.890
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	0	0
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	44.229	44.949
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	2.775.146	3.337.558
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19		
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20		
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/547)	21	0	4.427
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	80.752	891
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 555, 557)	23	72.973	7.622
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)(697)	24		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)(597)	25		
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r. 11 - r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 - r. 23 + (-r. 24) - (-r. 25)	26	-1.413.585	-1.384.775
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27	✓	

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			1 13443594	2 Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28	X	
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 29 + r. 30 + r. 31	29	X 0	0
VII. 1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33	X	
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34	X	
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35	X	
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36	X	
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37	X	
X.	Výnosové úroky (662)	38	X 1.240	2.060
N.	Nákladové úroky (562)	39	X 1.548.825	1.553.028
XI.	Kurzové zisky (663)	40	X	
O.	Kurzové straty (563)	41	0	22
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42	0	2.460
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	17.991	23.965
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44		
R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)	45		
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 - r. 28 + r. 29 + r. 33 - r. 34 + r. 35 - r. 36 - r. 37 + r. 38 - r. 39 + r. 40 - r. 41 + r. 42 - r. 43 + (- r. 44) - (- r. 45)	46	X -1.565.576	-1.572.495
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	-2.979.161	-2.957.270
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	9.963	228.948
S. 1.	- splatná (591, 595)	49		
2.	- odložená (+/- 592)	50	9.963	228.948
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	-2.989.124	-3.186.218
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52		
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 58)	53		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53	54	0	0

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55	0	0
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	-2.979.161	-2.957.270
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	-2.989.124	-3.186.218

EUROPEUM Business Center s.r.o.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

k 31.12.2010

(Údaje sú uvádzané v celých eurách)

Čl.I. Všeobecné údaje:**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI**

Účtovná jednotka EUROPEUM Business Center s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava. Založená bola dňa 13.04.2007 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku je 28.04.2007. IČO 36770876. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli: Sro, vložka číslo 45714/B.

2. HLAVNÉ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- Reklamná, propagačná a výstavnícka činnosť,
- Obstarávanie služieb spojených s prenájomom nehnuteľností,
- Podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- Činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- Poradenstvo – konzultačná činnosť v stavebníctve,
- Inžinierska činnosť v investičnej výstavbe,
- Nákup a predaj nehnuteľností,
- Sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností.

3. ZOZNAM ČLENOV ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členovia orgánov spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra zo dňa 31.12.2010 sú:

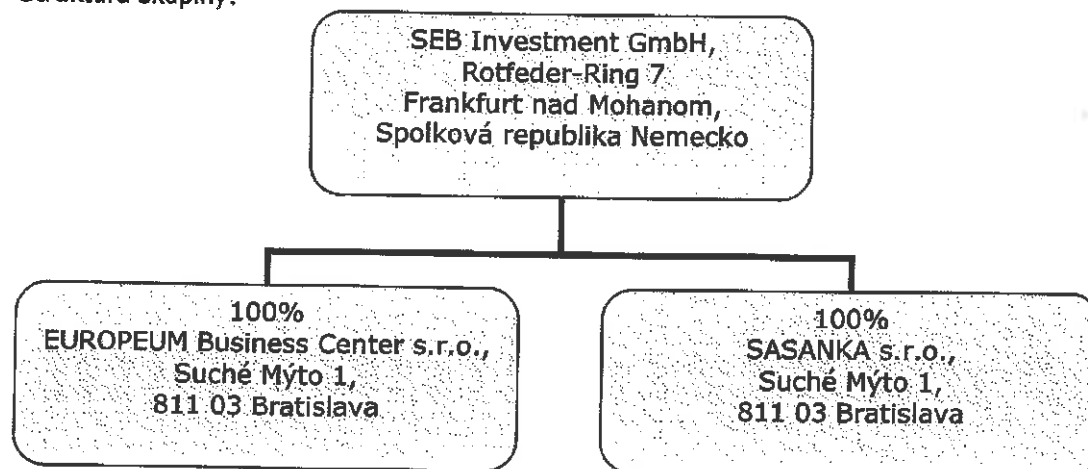
Konatelia:
 Axel Gies
 Axel Kraus
 Martina Brezina
 Tom Wandel

Pri právnych úkonoch konajú v mene spoločnosti vždy minimálne dvaja konatelia spoločne, a to tak, že k napísanému alebo vytlačenému menu spoločnosti pripoja svoje podpisy, uvedené v podpisovom vzore.

4. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV

Meno spoločníka	Podiel na základnom imaní		Výška hlasovacích práv
	v absolútnej výške v EUR	v percentuálnej výške	
SEB Investment GmbH	8 888 270	100%	100%
Spolu	8 888 270	100%	100%

Štruktúra skupiny:



5. NAJvyšší PODNIK V KONSOLIDÁCI

Najvyšším podnikom v konsolidácii (ktorého vlastníkom už nie sú žiadne iné spoločnosti) je spoločnosť SEB Investment GmbH, Rotfeder-Ring 7, D-60327, Frankfurt nad Mohanom, Spolková republika Nemecko.

6. MATERSKÝ PODNIK V KONSOLIDÁCI

Materským podnikom v konsolidácii je spoločnosť Investment GmbH, Rotfeder-Ring 7, D-60327, Frankfurt nad Mohanom, Spolková republika Nemecko.

7. MIESTO ULOŽENIA KONSOLIDOVANÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁVIEROK

Miesto, kde je možné konsolidované účtovné závierky získať je sídlo spoločnosti SEB Investment GmbH, Rotfeder-Ring 7, Frankfurt nad Mohanom D-60327, Spolková republika Nemecko.

8. DCÉRSKE PODNIKY

Spoločnosť nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

9. POČET PRACOVNÍKOV

Spoločnosť ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje, nemala zamestnancov.

10. DÔVOD ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu účtovnú závierku k poslednému dňu účtovného obdobia. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

11. DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 17.12.2010.

Čl.II. Účtovné metódy a zásady:**ZÁSADY A METÓDY PRE VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31.12.2010 bola pripravená v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike a údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

Všeobecné zásady

1. Pri účtovaní o výsledku hospodárenia účtovnej jednotky spoločnosť berie za základ všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
2. Ocenenie majetku a záväzkov v účtovníctve a účtovnej závierke je upravené o položky vyjadrujúce riziká, straty a znehodnotenia, ktoré boli známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky (opravné položky, rezervy).
3. Pokiaľ sa pri inventarizácii zásob zistí, že ich predajná cena znížená o náklady spojené s predajom je nižšia, než cena použitá na ich ocenenie v účtovníctve, zásoby sa ocenia v účtovníctve a v účtovnej závierke touto nižšou cenou.
4. Spoločnosť účtuje o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva do obdobia, s ktorým tieto skutočnosti časovo a vecne súvisia, ak túto zásadu nemožno dodržať, môže účtovať aj v účtovnom období, v ktorom uvedené skutočnosti zistila.
5. Majetok a záväzky sú vykazované v historických cenách, ak nie je v článku II. bode 1. (Spôsob ocenenia jednotlivých položiek) uvedené inak.
6. Spoločnosť vykonala ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve.
7. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
8. Pri rozlišovaní majetku a pasív na dlhodobé a krátkodobé sa za základné kritérium berie celková doba splatnosti. Pohľadávky a záväzky sú však v súvahe vykazované podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky, to znamená, že pohľadávky a záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 12 mesiacov sú vykazované ako krátkodobé, so zostatkovou dobou splatnosti nad 12 mesiacov ako dlhodobé.

SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH POLOŽIEK**a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou**

Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

b) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou.

c) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neevlduje dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

d) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním, ako napríklad náklady na dopravu, poštovné, clo, províziu.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné

obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

e) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou.

f) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

g) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť neeviduje dlhodobý finančný majetok.

h) Zásoby obstarané kúpou

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané kúpou.

i) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou

Spoločnosť neeviduje zásoby vytvorené vlastnou činnosťou.

j) Zásoby obstarané iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané iným spôsobom.

k) Zákazková výroba

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

l) Pohľadávky

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohľadávkam.

Pri dlhodobých pohľadávkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

m) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

n) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

o) Rezervy

Spoločnosť tvorí rezervy (§26 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou.

p) Záväzky

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

q) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

r) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť neúčtovala v priebehu účtovného obdobia o derivátoch a tiež nemá derivátmi zabezpečený majetok alebo záväzky.

s) Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci

Spoločnosť účtuje pri prenájom majetku (operatívny prenájom) nájomné súvisiace s bežným obdobím priamo do nákladov v zmysle časovej a vecnej súvislosti.

t) Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákomom o daniach z príjmov.

Odložená daň je počítaná metódou záväzkov. Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období. Odložená daň sa vypočíta s použitím sadzby dane platnej v nasledujúcich účtovných obdobiach.

u) Spôsob ocenenia majetku nadobudnutého privatizáciou alebo kúpou cez FNM

Spoločnosť v priebehu sledovaného účtovného obdobia neeviduje majetok nadobudnutý privatizáciou/kúpou cez Fond národného majetku.

Spoločnosť má zostavený odpisový plán ako podklad pre vyčíslenie oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania. Účtovné odpisy sú vypočítané z ceny, v ktorom je majetok ocenený v účtovníctve a to do jej výšky.

Spoločnosť odpisuje dlhodobý nehmotný majetok metódou rovnomerného odpisovania na základe odpisových sadzieb odvodených od ekonomickej doby životnosti majetku, a to po dobu 5 rokov. Daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov rovnaké ako účtovné odpisy.

Nehmotný majetok	Doba odpisovania
Goodwill	5 rokov

Dlhodobý hmotný majetok spoločnosť odpisuje metódou zrýchleného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

Hmotný majetok	Doba odpisovania
Budova	20 rokov
Reklamný nosič	4 roky
Klimatizácia	12 rokov

Pre daňové účely spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok v zmysle § 22 - 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov. Tieto odpisové sadzby sú rovnaké ako sadzby používané pre účtovné účely.

a) Zásady pre tvorbu opravných položiek k zásobám

Spoločnosť neeviduje zásoby.

b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam podľa vnútropodnikovej smernice nasledovne:

Kritéria	Opravná položka v %
Po splatnosti 90 – 180 dní	50
Po splatnosti viac ako 180 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
V konkurze a likvidácii	100

Spoločnosť netvorí opravné položky k pohľadávkam voči materskej spoločnosti, k pohľadávkam, ktoré boli do dňa zostavenia účtovnej závierky uhradené a k pohľadávkam voči ktorým je možné započítať obchodné záväzky. V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

V účtovníctve sa majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Účtovná jednotka ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočíta na menu euro majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene s výnimkou prijatých a poskytnutých preddavkov kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou.

Kurzové rozdiely vzniknuté počas roka ako aj kurzové rozdiely vzniknuté pri prepočte majetku a záväzkov ku dňu zostavenia účtovnej závierky ovplyvňujú hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia.

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek proti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu ak nie je uvedené inak, okrem tých ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

Čl.III. Doplňujúce Informácie k súvahe a k výkazu ziskov a strát:

Pohyby dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (DN a HM) za rok 2010 sú zhrnuté nasledovne:

a) Pohyb obstarávacích cien

Obstarávacia cena DNaHM	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Prírastky +	Úbytky -	Presuny +/-	Konečný zostatok k 31.12.2010
Goodwill	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Pozemky	9 179 374	0	0	0	9 179 374
Stavby	36 633 072	126 109	0	0	36 759 181
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	13 362	0	0	0	13 362
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	79 665	82 293	161 958	0	0
Obstarávacia cena celkom	48 500 431	208 402	161 958	0	48 546 875

b) Pohyb oprávok

Oprávky	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Prírastky +	Úbytky -	Presuny +/-	Konečný zostatok k 31.12.2010
Goodwill	1 124 482	518 992	0	0	1 643 474
Stavby	13 226 870	2 314 725	0	0	15 541 595
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	6 230	1 428	0	0	7 658
Oprávky celkom	14 357 582	2 835 145	0	0	17 192 727

c) Pohyb opravných položiek

Opravné položky	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Prírastky +	Úbytky -	Presuny +/-	Konečný zostatok k 31.12.2010
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	60 000	0	60 000	0	0
Opravné položky celkom	60 000	0	60 000	0	0

d) Čistá účtovná hodnota

Čistá účtovná hodnota DNaHM	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
Goodwill	1 470 476	951 484
Pozemky	9 179 374	9 179 374
Stavby	23 406 202	21 217 586
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	7 132	5 704
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	19 665	0
Čistá účtovná hodnota celkom	34 082 849	31 354 148

e) Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý majetok spoločnosti je poistený pre prípad poškodenia, zničenia živelnou pohromou (budovy), voči krádeži (výpočtová technika a stroje) a voči teroristickým atakom, ukončeniu prevádzky.

Poistenie sa vzťahuje na uvedený majetok:

Názov poisteného dlhodobého majetku	Poistený pre prípad	Poistná suma
Poistenie majetku – budovy (Generali)	Poistenie majetku	25 283 719€
- vedľajších nákladov (Generali)	Poistenie majetku	5 056 744€
Poistenie prerušenia prevádzky – (Generali)	Poistenie prerušenia prevádzky	7 585 116€
Poistenie zodpovednosti za škodu z vlastníctva nehnuteľnosti (Generali)	Právnym predpisom stanovená zodpovednosť za škodu	500 000€
Poistenie voči terorizmu (CATLIN GmbH)	Poistenie voči terorizmu	32 397 901€

f) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a dlhodobý majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

Spoločnosť vykazuje v účtovnej závierke pozemok a budovu, na ktoré je zriadené záložné právo z dôvodu úverového vzťahu voči Bayerische Landesbank.

g) Goodwill.

Na základe Rozhodnutia jediného spoločníka pôvodnej spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. zo dňa 26.10.2007 došlo k 31.10.2007 k zrušeniu spoločnosti bez likvidácie. Spoločnosť sa ako zanikajúca spoločnosť zlúčila k uvedenému dátumu so spoločnosťou Bratislava City Office s.r.o. ako nástupníckou spoločnosťou. Na základe uvedeného rozhodnutia a znaleckého posudku precenila pôvodná spoločnosť EUROPEUM Business Center s.r.o. pozemok a budovu na reálnu hodnotu. Spoločnosť Bratislava City Office s.r.o. sa stala univerzálnym právnym nástupcom spoločnosti, na ktorého ku dňu účinkov zlúčenia prešlo celé jej imanie. Spoločnosť Bratislava City Office s.r.o. si po zlúčení zmenila obchodné meno na EUROPEUM Business Center s.r.o. Pri zlúčení oboch spoločností došlo v spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. k rozdielu medzi vlastným imaním zanikajúcej spoločnosti a podielom na zanikajúcej spoločnosti, ktorý bol zaúčtovaný ako goodwill.

Spoločnosť neviduje dlhodobý finančný majetok.

Spoločnosť neviduje zásoby.

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2010 nasledovné pohľadávky:

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
Krátkodobé pohľadávky			
311	Odberatelia	169 031	213 897
315	Ostatné pohľadávky	155 743	109 201
341	Daň z príjmov	391	235
343	DPH	28 866	13 839
378	Iné pohľadávky	696	448
	Spolu krátkodobé pohľadávky	354 727	337 620
391	Opravná položka ku krátkodobým pohládkam	116 930	116 930
	Netto krátkodobé pohľadávky	237 797	220 690

Na účte 311 - *Odberatelia* sú v zostatku ku dňu účtovnej závierky nezinkasované pohľadávky za nájomné priestorov spoločnosti.

Pohľadávky sú zaistené kauciami a bankovými zárukami v prospech spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o.. Bankové záruky a kaucie k 31.12.2010 sú vo výške: 549 146 EUR (z toho bankové záruky 225 708 EUR a kaucie 323 438 EUR)

Opravné položky sú vytvorené k pohládkam po splatnosti voči spoločnostiam Universal Media Corporation Slovakia s.r.o. a AFIN SK s.r.o.

Zostatok účtu 315 predstavujú najmä dohady na vyúčtovanie prevádzkových nákladov nájomcom v sume 29 TEUR a dohad na vyúčtovanie poisťnej udalosti nájomcu CONO, s.r.o. v sume 76 TEUR a iné poisťné udalosti.

a) Prehľad o opravných položkách

Účet	Vytvorená opravná položka k uvedeným pohládkam	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Tvorba +	Rozpustenie -	Konečný zostatok k 31.12.2010
391	Odberatelia	116 930	116 930	116 930	116 930
	Spolu	116 930	116 930	116 930	116 930

Opravné položky boli vytvorené k pohládkam voči spoločnosti Afín v likvidácii a voči spoločnosti Universal Media Corporation Slovakia, s.r.o. ktoré dlhodobo nesplácajú svoje záväzky a je oprávnený predpoklad, že dlhy nebudú splatené v plnej výške.

b) Veková štruktúra pohládkov

Účet	Popis	Spolu	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			
				do 90 dní	90-180 dní	180-360 dní	nad 360 dní
311	Odberatelia	213 897	6 353	82 983	8 040	-409	116 930
315	Ostatné pohľadávky	109 201	109 201	0	0	0	0
341	Daň z príjmov	235	235	0	0	0	0
343	DPH	13 839	13 839	0	0	0	0
378	Iné pohľadávky	448	0	0	0	0	448
	Spolu	337 620	129 628	82 983	8 040	-409	117 378

c) Odložená daňová pohľadávka

Vid' článok III. bod 13 – DANE Z PRÍJMOV.

d) Pohľadávky voči spriazneným osobám

Spoločnosť v roku 2010 nemala žiadne pohľadávky voči spriazneným osobám.

Štruktúra krátkodobého finančného majetku k 31.12.2010 je nasledovná:

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
221	Bankové účty	2 471 525	2 276 181
	Spolu	2 471 525	2 276 181

Konečné zostatky na účtoch časového rozlíšenia sú nasledovné:

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
381	Náklady budúcich období	10	10
	Spolu	10	10

Spoločnosť účtuje o zmenách a vykazuje stav základného imania, kapitálových fondoch, fondov zo zisku a hospodárskeho výsledku v súlade so zákonnými predpismi.

a) Popis základného imania

Výška upísaného základného imania je 8 888 270 EUR. Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 8 888 270 EUR spoločnosťou SEB Investment GmbH. Celé základné imanie je splatené.

b) Popis a výška zmien vlastného imania

Pohyby vlastného imania v roku 2010 sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok k 31.12.2010
411	Základné imanie	8 888 270	0	0	8 888 270
421	Zákonný rezervný fond	61 032	0	0	61 032
428	Nerozdelený zisk minulých rokov	1 154 792	259 396	0	1 414 188
429	Neuhradená strata minulých rokov	-4 402 982	-3 186 218	0	-7 589 200
xxx	VH za účtovné obdobie	-3 186 218	-2 989 124	-3 186 218	-2 989 124
Spolu		2 514 894	-5 915 946	-3 186 218	-214 834

16. júna 2011 rozhodla materská spoločnosť SEB Investment GmbH o navýšení vlastného imania spoločnosti EUROPEUM Business Center, s.r.o. v sume 3 000 000 EUR kapitalizáciou časti záväzku, ktorý vykazuje spoločnosť voči materskej spoločnosti SEB Investment GmbH na účte 471 – *Dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku*. Zostatok pôžičky k 31.12.2010 predstavoval sumu 11 500 000 EUR.

c) Vysporiadanie straty za minulé účtovné obdobie

Spoločnosť na Valnom zhromaždení, ktoré sa konalo dňa 17.12.2010, schválila stratu za minulé obdobie v hodnote 3 186 218 EUR a rozhodla o jej preúčtovaní na účet 429 – *Neuhradená strata minulých rokov*.

d) Zisk alebo strata, ktorá nebola účtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania

Na účet 428 – *Nerozdelený zisk minulých rokov* bola účtovaná odložená daň titulu dočasného rozdielu medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou budovy nadobudnutej pri zlúčení, vznikla odložená daňová pohľadávka v sume 259 396 EUR.

a) Popis jednotlivých rezerv

Účet	Druh rezervy	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Tvorba	Čerpanie/ Rozpustenie	Konečný zostatok k 31.12.2010	Predpokladaný rok použitia
459	Ostatné dlhodobé rezervy	82 985	0	82 985	0	
323	Krátkodobé rezervy	11 435	173 742	11 435	173 742	2011
	Spolu	94 420	173 742	94 420	173 742	

Spoločnosť v r. 2010 rozpustila rezervu vytvorenú v minulých rokoch na riziká v súvislosti s výstavbou polyfunkčného objektu evidovanú na účte 459 – *Ostatné dlhodobé rezervy*.

Rezervy na účtoch 323 boli vytvorené audit, právne a daňové poradenstvo a na očakávané náklady v súvislosti s poisťnou udalosťou u nájomcu CONO, s.r.o. v sume cca 153 TEUR.

Spoločnosť nevytvorila žiadnu ďalšiu rezervu na prípadné sankcie od tretích strán (napr. správcu dane, obchodného partnera a pod.) z titulu výkonu svojej podnikateľskej činnosti, nakoľko na základe analýzy súčasného stavu nepredpokladá, že by jej nejaké sankcie od akejkoľvek tretej strany hrozili, aj keď túto skutočnosť nemôže vzhľadom na rozdielnu interpretáciu súčasných právnych predpisov celkom vylúčiť.

a) Štruktúra záväzkov k 31.12.2010 je nasledovná:

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
Krátkodobé záväzky			
321	Dodávateľia	73 915	119 780
326	Nevyfakturované dodávky	252	3 366
379	Iné záväzky	35 899	49
479	Ostatné záväzky – kaucie – krátkodobá časť	104 097	45 464
	Spolu krátkodobé záväzky	214 163	168 659
Dlhodobé záväzky			

471	Dlhodobé záväzky voči podnikom v skupine	11 500 000	11 500 000
479	Ostatné dlhodobé záväzky	273 783	277 974
481	Odložený daňový záväzok	3 415 806	3 166 373
	Spolu dlhodobé záväzky	15 189 589	14 944 347
	SPOLU ZÁVÄZKY	15 403 752	15 113 006

Zostatok účtu 479 - *Ostatné dlhodobé záväzky* predstavujú záväzky z titulu kaucí vyplývajúcich z nájomných zmlúv. Ide o zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku vid' aj článok III. Bod 4. Údaje o pohľadávkach.

Zostatok účtu 471 - *Dlhodobé záväzky voči podnikom v skupine* predstavuje úver od materskej spoločnosti, ktorý je splatný v máji roku 2012.

b) Štruktúra záväzkov na účte 321 - Dodávateľa v lehote a po lehote splatnosti

Záväzky	Bežné obdobie	Minulé Obdobie
V lehote splatnosti	118 094	155 843
Po lehote splatnosti	50 565	58 320
Spolu	168 659	214 163

c) Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

riadok súvahy	Popis	Zostatková doba splatnosti		
		menej ako 1 rok	1-5 rokov	viac ako 5 rokov
095	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (479A)	45 464	277 974	0
097	Dlhodobé záväzky voči ovládanej osobe a ovládajúcej osobe (471A)	0	11 500 000	0
104	Odložený daňový záväzok (481A)	0	3 166 373	0
105	Krátkodobé záväzky	123 195	0	0
	Spolu	168 659	14 944 347	0

d) Odložený daňový záväzok

Pozri článok III. bod 13 - DANE Z PRÍJMOV.

e) Záväzky voči spriazneným osobám

Účet	Subjekt	Výška záväzku	Popis záväzku
471	SEB Investment GmbH	11 500 000	Pôžička
	Spolu	11 500 000	

Materská spoločnosť SEB Investment GmbH poskytla svojej dcérskej spoločnosti pôžičku vo výške 12 000 000 EUR. Dňa 23.2.2009 spoločnosť splatila časť pôžičky vo výške 500 000 EUR. Ku dňu účtovnej závierky 31.12.2010 sú nezaplatené úroky z úveru za obdobie september až december r. 2010 vo výške 199 880 EUR a sú vykázané na účte časového rozlíšenia 383 - *Výdavky budúcich období*.

Charakter bankového úveru (výpomoci)	Pôžička zo dňa	Mena	Istina k 31.12.2010 v EUR	Úroková sadzba	Splatnosť
--------------------------------------	----------------	------	---------------------------	----------------	-----------

Investičný od úver Bayern LB*	29.5.07	EUR	11 500 000	ISDA Fixing Euribor + 0,756% p.a.	2012
Investičný úver od Bayern LB**	29.5.07	EUR	7 000 000	ISDA Fixing Euribor + 0,477% p.a.	2012
Spolu			18 500 000		

* Dlhodobý úver má podľa úverovej zmluvy následné zabezpečenie:

- hypotéka na budovu a pozemok vo výške 11 500 000€ zapísaná ako prvá v poradí v prospech banky
- odstúpenie všetkých súčasných a budúcich nárokov na zaplatenie nájomného v prospech banky,
- odstúpenie súčasných a budúcich nárokov z poisťných zmlúv v prospech banky.

** Dlhodobý úver má podľa úverovej zmluvy nasledujúce zabezpečenie:

- odstúpenie nárokov na úhradu nákladov,
- negatívne a pozitívne prehlásenie,
- dohoda o nadradenom úvere.

Konečné zostatky na účtoch časového rozlíšenia sú nasledovné:

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
383	Výdavky budúcich období	279 115	279 115
	Spolu	279 115	279 115

a) Popis významných položiek časového rozlíšenia

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
383	Výdavky budúcich období – úvery Bayern	79 235	79 235
383	Výdavky budúcich období – pôžička SEB Investment GmbH	199 880	199 880
383	Spolu	279 115	279 115

Zostatok účtu 383 – Výdavky budúcich období predstavujú nezaplatené úroky z bankových úverov od Bayern LB za december r. 2010 a pôžičky od materskej spoločnosti za september až december r. 2010. (Úroky sa nepripisujú k istine na účet 461- Bankové úvery a na účet 471 – Dlhodobé záväzky voči podnikom v skupine).

b) Účty časového rozlíšenia týkajúce sa spriaznených osôb

Účet	Popis	Začiatkový zostatok k 1.1.2010	Konečný zostatok k 31.12.2010
383	Výdavky budúcich období – pôžička SEB Investment GmbH	199 880	199 880

Časovo rozlíšené nezaplatené úroky z pôžičky od materskej spoločnosti za obdobie september až december r. 2010.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

a) Rekapitulácia výsledku hospodárenia za rok 2010 pred zdanením (Výkaz ziskov a strát r. 59)

	Riadok výkazu ziskov a strát	Bežné obdobie	Minulé obdobie
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (strata)	26	-1 413 585	-1 384 775
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (strata)	46	-1 565 576	-1 572 495
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti (zisk/strata)	54	0	0
Výsledok hospodárenia pred zdanením (strata)	59	-2 979 161	-2 957 270

b) Údaje o tržbách za vlastné výkony a tovar (Výkaz ziskov a strát r. 01 a r. 05)

Druh tovarov, výrobkov, poskytovaných služieb	Hodnota tuzemsko		Hodnota zahraničie		Spolu	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nájom nehnuteľnosti	1 588 464	2 044 818	0	0	1 588 464	2 044 818
Prevádzkové náklady	405 469	593 928	0	0	405 469	593 928
Spolu	1 993 933	2 638 746	0	0	1 993 933	2 638 746

c) Iné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti

Účet	r. VZaS	Popis	Bežné obdobie	Minulé obdobie
644	22	Penále	422	0
648	22	Ostatné výnosy – refakturácia	148	891
648	22	Poistné plnenie	80 177	0

V roku 2010 boli poistné plnenia súvisiace s prevádzkovou činnosťou účtované na účte 648 – Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti. Do roku 2009 boli poistné plnenia zaúčtované na účte 668 – Ostatné výnosy z finančnej činnosti.

Časť zostatku na účte 648 v sume 76 TEUR predstavuje dohad výnosu, ktorý spoločnosť očakáva v súvislosti s plnením poistnej udalosti u nájomcu CONO, s.r.o.

d) Významné položky finančných výnosov (okrem kurzových ziskov)

Účet	r. VZaS	Popis	Bežné obdobie	Minulé obdobie
662	38	Výnosové úroky	1 240	2 060
668	42	Ostatné výnosy z finančnej činnosti – poistné plnenie	0	2 460

e) Údaje o kurzových ziskoch a stratách

	r. VZaS	Počas r.2010	k 31.12.2010	Spolu 2010	Počas r.2009	k 31.12.2009	Spolu 2009
Kurzové zisky	40	0	0	0	0	0	0
Kurzové straty	41	0	0	0	-22	0	-22
Spolu		0	0	0	-22	0	-22

f) Významné položky nákladov za prijaté služby (Výkaz ziskov a strát r. 10)

Účet	r. VZaS	Popis	Bežné obdobie	Minulé obdobie
511	10	Opravy a udrzovanie a tech. správa budovy	90 753	96 309
518	10	Právne, ekonomické poradenstvo	61 423	49 420
518	10	Účtovníctvo	18 500	18 417
518	10	Letting fee	52 513	17 994
518	10	Strážna služba	56 607	57 377
518	10	Upratovanie	20 079	20 333
518	10	Management fee	40 116	50 389

g) Iné významné položky nákladov na hospodársku činnosť

Účet	r. VZaS	Popis	Bežné obdobie	Minulé obdobie
502	09	Spotreba energie	215 708	303 320
532	17	Daň z nehnuteľnosti	28 723	28 723
538	17	Ostatné dane a poplatky	15 506	16 226
546	23	Odpisy pohľadávok	0	4 926
547	21	Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	0	4 427
548	23	Odhad poistných nákladov	153 632	0
551	18	Odpisy	2 814 424	3 337 558
553	18	Tvorba opravných položiek k nadobud. majetku	-39 278	0
554	23	Tvorba ostatných opravných položiek	-82 985	0

Na účte 548 - *Ostatné prevádzkové náklady* je zaúčtovaná rezerva na poistnú udalosť nájomcu CONO, s.r.o., v sume 153 TEUR, ku ktorej sa poisťovňa k 31.12.2010 nevyjadřila.

h) Významné položky finančných nákladov (okrem kurzových strát)

Účet	r. VZaS	Popis	Bežné obdobie	Minulé obdobie
562	39	Úroky z úverov a pôžičky	1 548 825	1 553 028
568	43	Ostatné finančné náklady - poistenie	16 788	23 965

SPLATNÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Transformácia účtovného výsledku hospodárenia na základ dane z príjmov právnických osôb

Výsledok hospodárenia pred zdanením predstavuje rozdiel výnosov účtovaných na účtoch účtovej triedy 6 a nákladov účtovaných na účtoch účtovných skupín 50 až 58 a účtoch 596, 597 a 598 a je v účtovej závierke rozdelený na výsledok hospodárenia hospodársky, finančný a mimoriadny.

Zosúladienie účtovného výsledku hospodárenia za bežné obdobie s daňovým základom dane z príjmov za rok 2010 je nasledovné:

Účtovný výsledok hospodárenia (pred zdanením) (strata)	-2 979 161
<i>Prípočítateľné položky</i>	<i>2 116 538</i>
Rozdiel, o ktorý účtovné odpisy dlhodobého majetku prevyšujú daňové odpisy (rozdiel z titulu zlúčenia)	1 437 505
Tvorba nedaňových opravných položiek k pohľadávkam	4 408
Náklady na úhradu škôd, u ktorých poisťovňa nepotvrdila plnenie	155 482
Realizované kurzové zisky, ktoré boli v r. 2008 odpočítané	151
Odpisy goodwillu a ostatné položky	518 992
<i>Odpočítateľné položky</i>	<i>291 299</i>
Rozdiel, o ktorý daňové odpisy dlhodobého majetku prevyšujú účtovné odpisy	34 505
Zrušenie nedaňových opravných položiek k pohľadávkam	55 453
Zrušenie rezervy, ktorá bola v r. 2005 pripočítaná	82 985
Zrušenie opravnej položky k majetku, ktorá bola v r. 2008 pripočítaná	39 278
Nezaplatené úroky z omeškania a penále	391
Realizované kurzové straty, ktoré boli v r. 2008 pripočítané	23
Očakávané výnosy z poistného plnenia	78 664
Základ dane	1 153 922
Daň (19%)	0
Zaplatené preddavky podľa § 42	0
Zápočet preddavkovo vybratej dane podľa § 43	236
Preplátok na dani	236

Skutočnosť, že doterajšie daňové predpisy umožňujú ich rozdielnú interpretáciu, môže dať podnet ku vzniku potencionálnych záväzkov, ktoré v súčasnosti nemôžu byť predmetom objektívnej kvantifikácie. Vedenie spoločnosti ale nepredpokladá, že by spoločnosti v tejto súvislosti mohli vzniknúť významné záväzky.

	<i>Riadok výkazu ziskov a strát</i>	<i>Bežné obdobie</i>	<i>Minulé obdobie</i>
Výsledok hospodárenia pred zdanením (strata)	xxx	-2 979 161	-2 957 270
Daň z príjmov splatná	49 a 56	0	0
Daň z príjmov odložená	50 a 57	-9 963	-228 948
Výsledok hospodárenia po zdanení (strata)	61	-2 989 124	-3 186 218

ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Odložená daň z príjmov sa účtuje v prípade:

- dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,

- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

a) Odložená daň účtovaná ako náklad alebo výnos

	Bežné obdobie	Minulé obdobie
Vznik alebo rozpustenie dočasných rozdielov	9 963	-5 929
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0
Daňová strata 2007 a 2008 – rozpustenie v r. 2009	0	234 877
Odložená daň vo výkaze ziskov a strát (riadok 50 a 57)	9 963	228 948

b) Vzťah medzi sumou splatnej dane z príjmov a sumou odloženej dane z príjmov a medzi výsledkom hospodárenia pred zdanením

	Bežné obdobie	Minulé obdobie
Účtovná strata pred zdanením	-2 979 161	-2 957 270
Účtovná strata pred zdanením x sadzba dane z príjmov	-566 041	-561 881
Neuznatelné náklady (trvalé rozdiely) x 19%	98 608	106 174
Neuznatelné náklady – poisťná udalosť do doby schválenia poisťovňou x 19%	29 542	0
Nezdanené výnosy (trvalé rozdiely) x 19%	-15 767	0
Nezdanené výnosy – poisťná udalosť a ostatné nezdanené výnosy	-15 020	0
Daňová strata 2007 a 2008 – rozpustenie v r. 2009	0	234 877
Daňová strata 2009 x 19%	0	99 991
Daňová strata 2010 x 19%	219 245	0
Iné (odložená daň účtované cez vlastné imanie)	259 396	349 787
Daň z príjmov (splatná + odložená) (riadok 48 a 55)	9 963	228 948

c) Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania

Odložená daň zohľadnená vo vlastnom imaní sa vzťahuje na:	Bežné obdobie	Minulé obdobie
Zostatková cena majetku	2 518 834	2 778 230
Odložená daň zohľadnená vo vlastnom imaní – spolu	2 518 834	2 778 230

d) Vykázaná odložená daňová pohľadávka a záväzok

Majetok alebo záväzok, s ktorým súvisí odložená daň	Odložená daňová pohľadávka		Odložený daňový záväzok		Netto	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Opravné položky k pohľadávkam	838	10 536	0	0	-838	-10 536
Opravné položky k nadobudnutému majetku	0	11 400	0	0	0	-11 400
Zostatková cena majetku (zlúčenie)	0	0	2 518 834	2 778 231	2 518 834	2 778 231

Zostatková cena majetku - TZ a rozdiel z titulu zrýchlenného odpisovania	11 111	0	0	0	-11 111	0
Pohľadávka z titulu umorovania straty	0	0	0	0	0	0
Nerealizované kurzové straty	2 051	2 055	0	0	-2 051	-2 055
Nerealizované kurzové zisky	0	0	661 539	661 566	661 539	661 566
Spolu	14 000	23 991	3 180 373	3 439 797	3 166 373	3 415 806

e) Možnosť umorovania daňovej straty a odpočítateľné dočasné rozdiely, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka

<i>Neúčtovaná odložená daňová pohľadávka vzťahujúca sa k:</i>	<i>Bežné obdobie</i>	<i>Minulé obdobie</i>
Daňové straty za obdobie 2007, 2008, 2009, 2010	2 951 120	1 797 198
Spolu neúčtovaná odložená daňová pohľadávka	560 713	341 468

f) Zmeny pri vykázaní odloženej daňovej pohľadávky vzťahujúcej sa k minulým obdobiam

Odložená daňová pohľadávka vykázaná v r. 2008 a odúčtovaná v účtovnom období k 31.12.2009 bola vo výške 234 877 EUR. V roku 2010 nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka z titulu daňovej straty.

15. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Významné položky evidované na podsúvahových účtoch	Suma
Bankové záruky	
Bankové záruky v EUR	225 708
Spolu	225 708

16. ZÁVAZKY Z PRÁV A POVINNOSTÍ VZŤAHOVACÍCH SA NA VÝKONNOSŤ

Spoločnosť nemá záväzky, ktoré nie sú evidované v účtovníctve.

16.1. OSTATNÉ FINANČNÉ ROZLIKY, KTORÉ SA NEVYKONÁVAJÚ V SÚVAHE

Spoločnosti sa netýka.

16.2. OSTATNÉ FINANČNÉ ROZLIKY, KTORÉ SA NEVYKONÁVAJÚ V SÚVAHE

Spoločnosti sa netýka.

17. Zoznam spriaznených osôb

Názov alebo meno a priezvisko spriaznenej osoby	Sídlo alebo trvalý pobyt spriaznenej osoby
SEB Investment GmbH	Rotfeder-Ring 7, D-60327 Frankfurt nad Mohanom, Spolková republika Nemecko
SASANKA s.r.o.	Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava, Slovenská republika

b) Zoznam obchodov uskutočnených so spriaznenými osobami

Materská spoločnosť poskytla v r. 2007 spoločnosti EUROPEUM Business center s.r.o. pôžičku vo výške 12 000 000 EUR, ktorú by mala spoločnosť splatiť v roku 2012. Prvá splátka vo výške 500 000 EUR bola uhradená vo februári 2009. Spoločnosť platí polročne úroky z tejto pôžičky.

c) Súhrnný prehľad o spriaznených osobách

Spriaznená osoba	Pohľadávka		Závazok		Náklady	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
SEB Investment GmbH	0	6 011	11 500 000	11 500 000	598 000	602 203
Spolu	0	6 011	11 500 000	11 500 000	598 000	602 203

Spoločnosť sa rozhodla vykazovať prehľad o peňažných tokoch (Cash flow) použitím nepriamej metódy. Pomocou tejto metódy sa výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov upravuje o vplyvy nepeňažných položiek súvisiacich s prevádzkovou činnosťou účtovnej jednotky. Peňažné toky z investičnej a finančnej činnosti sú vykazované priamou metódou.

Označenie	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov z bežnej činnosti		
Z.	Zisk		
S.	Strata	-2 979 161	-2 957 270
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	4 239 745	4 892 990
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 835 145	3 337 558
A.1.4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv	-82 985	0
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek	-60 000	4 427
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	0	279 151
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov	1 548 825	1 273 914
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov	-1 240	-2 060
A.2.	Vplyv zmeny stavu pracovného kapitálu(ktorým sa účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov) na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	173 796	35 850
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	16 951	-47 757
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	156 845	83 607
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (súčet Z/S+A1+A2)	1 434 380	1 971 570
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností	1 240	2 060
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností	-1 548 825	-1 273 914
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (súčet A 1 až A 6)	-113 205	699 716
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných alebo finančných činností	155	21 685
	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti (súčet A 1 až A 9)	-113 050	721 401
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku	0	0

Poznámky k 31.12.2010

B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	-82 294	-4 514
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B1 a B20)	-82 294	-4 514
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C 1.1 až C 1.8)	0	22
C.1.1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov	0	22
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (súčet C 2. 1 až C 2.10)	0	-632 232
C.2.3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytnú banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti	0	0
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytnú banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti	0	-79 235
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek	0	-552 997
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek	0	-632 210
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C 1 až C 9)	-195 344	84 677
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (súčet A + B + C)	2 471 525	2 386 848
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	2 276 181	2 471 525

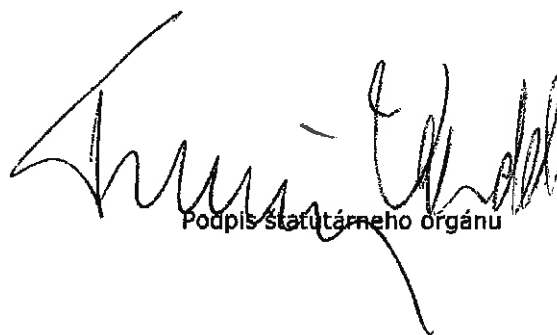
Vysvetlivky:

- peňažnými prostriedkami sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentné účty a časť zostatku peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- peňažnými ekvivalentmi sa rozumie 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 napr. termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

16. júna 2011 rozhodla materská spoločnosť SEB Investment GmbH o navýšení vlastného imania spoločnosti EUROPEUM Business Center, s.r.o. v sume 3 000 000 EUR kapitalizáciou časti záväzku, ktorý vykazuje spoločnosť voči materskej spoločnosti SEB Investment GmbH na účte 471 - *Dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku*. Zostatok pôžičky k 31.12.2010 predstavoval sumu 11 500 000 EUR.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2010, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

V Bratislave, dňa 21.6.2011



Podpis štatutárneho orgánu