

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

EUROVEA, a. s.
 Pribinova 10
 811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA, a. s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. novembra 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 26. novembra 2001 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 2862/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- obstarávateľská činnosť spojená so správou budov,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností,
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 9. mája 2016.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

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

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA LIMITED, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi, 16, Nikózia 1082, Cyperská republika.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA LIMITED.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2016 nemala zamestnancov (v roku 2015 tiež nemala zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo
 Ing. Peter Korbačka – predseda
 Radoslav Mokry – člen
 Balázs Magyar – člen (do 11. februára 2016)
 Mgr. Jana Tomová – člen (od 11. februára 2016)

Dozorná rada
 Ing. Stanislav Korbačka
 Ing. Tatiana Korbačková (do 13. júla 2016)
 Doc. Ing. Milan Malý, CSc. (do 13. júla 2016)
 Ing. Roman Korbačka (od 13. júla 2016)
 Mgr. Eva Pribičková (od 13. júla 2016)

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2016 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní	Hlasovacie práva
	EUR	%
TRENESMA LIMITED	130 707 756	100
Spolu	130 707 756	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

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

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2005 do 26. marca 2010 boli úroky z cudzích zdrojov. Realizované kurzové rozdiely nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

	doba používania v rokoch	odpisovania	sadzba v %
Softvér	3	lineárna	33,3
Oceniteľné práva	40	lineárna	2,5

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

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania, okrem vybavenia hotela, ktoré sa odpisuje počas 3 rokov.

Pozemky sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby - hrubá stavba Eurovea shopping center, kancelárie, hotel	65	lineárna	1,53
Stavby - technické zariadenie budovy, infraštruktúra, terénne úpravy	45	lineárna	2,22
Stavby - interiérové práce	25	lineárna	4
Stavby - zariadenia na prepravu osôb	6	lineárna	16,6
Drobný dlhodobý hmotný majetok hotela	3	lineárna	33,3
Počítače, technické vybavenie, modely	2	lineárna	50

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

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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

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

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

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách, ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely a dlhodobé poskytnuté pôžičky.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Úroky z cudzích zdrojov boli súčasťou vlastných nákladov do 26. marca 2010, kedy sa ukončila výstavba bytových jednotiek.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Pohľadávky

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

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

7. Finančné účty

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

8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

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

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

10. Záväzky

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

11. Rezervy

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

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

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

Nevyfakturované dodávky majetku

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

12. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),

- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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

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

13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

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

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

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

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

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

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

15. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

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

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

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

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

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

19. Výnosy

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

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

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

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

20. Porovnateľné údaje

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

21. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra, kancelárskych priestorov a hotela Sheraton, pričom k 31. decembru 2016 bola jeho zostatková cena vo výške 319 729 tisíc EUR, čo predstavuje 80,2% z celkového majetku Spoločnosti.

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

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre všetky tri segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca.

V dôsledku toho Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 5 266 tisíc EUR (2015: 10 266 tisíc EUR) za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2016 je teda vo výške 21 802 tisíc EUR (2015: 20 930 tisíc EUR).

Spoločnosť v roku 2016 zaradila do používania verejné investície, ktoré sú predmetom predaja mestu Bratislava.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 307 864 tisíc EUR a proti strate nájomného až do výšky 54 000 tisíc EUR. Budova hotela je poistená pre prípad všetkých škôd na majetku až do výšky 32 000 tisíc EUR a pre prípad straty príjmu až do výšky 19 000 tisíc EUR.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neeviduje v roku 2016 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2015: žiadny).

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 je uvedený v tabuľke na stranách 21 a 22.

Spoločnosť v roku 2016 poskytla materskej účtovnej jednotke TRENESMA LIMITED pôžičky v celkovej výške 148 769 tisíc EUR. Dňa 27. decembra 2016 Spoločnosť na základe dohody o zápočte pohľadávok započítala časť poskytnutej pôžičky vo výške 93 529 tisíc EUR so svojimi záväzkami voči materskej spoločnosti. K 31. decembru 2016 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 55 240 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

EUROVEA a. s.
Prehľad o pohybe neobčasného majetku
31.12.2016

Názov	Prvotné oceňovanie (Obstarávanie cenou/Vlastné náklady)				Opravný/Opravné položky				Zostatkové cena			
	1.1.16	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	1.1.16	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj												
Softvér	154,116	20,084	0	0	174,200	122,370	33,246	0	0	155,616	31,746	18,584
Oceniteľná práva	236,000	0	0	18,976	254,976	22,490	6,384	0	0	28,874	213,510	226,102
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	18,976	0	0	-18,976	0	0	0	0	0	0	18,976	0
Pokrytú predávkou na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	409,092	20,084	0	0	429,176	144,860	39,630	0	0	184,490	264,232	244,686
Pozemky	12,786,820	12,600	4,818	12,769,700	25,564,302	0	0	0	0	0	12,786,820	25,564,302
Stavby	341,430,558	2,564,426	791,326	11,419,019	354,622,677	58,875,334	8,610,774	5,791,326	0	61,694,782	282,555,224	292,927,895
Samosostné hmotné veci a súbory hmotných vecí	6,298,880	250,216	3,096	0	6,546,000	6,138,128	134,906	3,096	0	6,269,938	160,752	276,062
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmluvné stádo a čižné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	264,793	0	0	0	264,793	0	0	0	0	0	264,793	264,793
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	24,260,299	567,088	0	-24,145,519	681,868	0	0	0	0	0	24,260,299	681,868
Pokrytú predávkou na dlhodobý hmotný majetok	43,200	14,000	0	-43,200	14,000	0	0	0	0	0	43,200	14,000
Dlhodobý hmotný majetok spolu	385,084,550	3,408,330	799,240	0	387,693,640	65,013,462	8,745,680	5,794,422	0	67,964,720	320,871,888	319,728,938
Podielové cené papiera a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cené papiera a podiely v podielovom účtovnom okruhu v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cené papiera a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Požičky prepojeným účtovným jednotkám	0	150,494,978	93,529,044	0	56,965,934	0	0	0	0	0	0	56,965,934
Požičky v rámci podielového účtu okruhu prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cené papiera a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Požičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zväčšenou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách a dobou viazanosti dlhkov ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pokrytú predávkou na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	150,494,978	93,529,044	0	56,965,934	0	0	0	0	0	0	56,965,934
Neobčasný majetok spolu	385,493,642	153,923,392	94,328,284	0	445,088,750	65,150,522	8,785,310	5,794,422	0	68,149,210	320,835,320	376,939,540

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

EUROPEA, a. s.
Príloha o pohybe neobčasných majetkov

31.12.2015

Názov	Prvotné oceňovanie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravný/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.15	Prírastky	Úbytky	Přesuny	31.12.2015	1.1.15	Prírastky	Úbytky	Přesuny	31.12.2015
	HUR	HUR	HUR	HUR	HUR	HUR	HUR	HUR	HUR	HUR
Aktivované náklady na vývoj										
Softvér	135,552	21,799	3,235	0	154,116	104,285	21,320	3,235	0	122,370
Oceniteľné práva	236,000	0	0	0	236,000	16,586	5,904	0	0	22,490
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	8,866	4,380	0	5,730	18,976	0	0	0	0	0
Početované predávky na dlhodobý nehmotný majetok	5,730	0	0	-5,730	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	386,148	26,179	3,235	0	409,892	120,871	27,224	3,235	0	144,869
Pozemky										
Savby	12,794,497	0	7,677	0	12,786,820	0	0	0	0	0
Samosprávne vlastnícke veci a súbory vlastníckych vecí	340,907,532	1,072,369	549,343	0	341,430,558	50,373,130	9,051,547	549,343	0	58,875,334
Právomocné celky trvalých pozemkov	7,049,464	184,980	935,564	0	6,298,880	6,870,666	203,026	935,564	0	6,138,128
Základné náklady a náklady na zriadenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	264,793	0	0	0	264,793	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	23,796,469	463,830	0	0	24,260,299	0	0	0	0	0
Početované predávky na dlhodobý hmotný majetok	0	43,200	0	0	43,200	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	394,812,755	1,764,379	1,497,584	0	385,884,558	57,243,796	9,254,573	1,494,907	0	65,013,462
Podielové cenné papiere a podiely v pripojených účtovných jednotkách										
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem pripojených účtovných jednotiek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky pripojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem pripojených účtovných jednotiek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobé cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Početované predávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobčasný majetok spolu	385,198,903	1,790,558	1,495,819	0	385,493,642	57,364,667	9,281,797	1,488,142	0	65,158,322

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Zásoby

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

	Stav k 1.1. 2016 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	709 735	0	0	709 735	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	709 735	0	0	709 735	0

5. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2016 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 852 920	0	298 216	31 457	1 523 247
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	1 852 920	0	298 216	31 457	1 523 247

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	504 139	558 549
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 468 348	2 703 996
Spolu	2 972 487	3 262 545

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-47 486 301	-46 163 777
– odpočítateľné	-47 486 301	-46 163 777
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-19 431 987	-35 586 730
Nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky		0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	22
Odložená daňová pohľadávka	-14 052 840	-17 985 112
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2016	0
Stav k 31. decembru 2015	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Príspevky nájomníkom	1 434 114	1 867 458
Ostatné	470 620	706 251
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	1 904 734	2 573 709
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	592 305	775 699
Ostatné	292 769	412 442
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	885 074	1 188 141
Spolu	2 789 808	3 761 850

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 2 026 419 EUR (2015: 2 643 157 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 724 251 EUR (2015: 959 882 EUR) a poisťným na obdobie roku 2017 vo výške 28 638 EUR (2015: 137 541 EUR).

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2016 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2015 je 224 236 800 EUR)

Zníženie základného imania bolo schválené akcionárom Spoločnosti dňa 26. júla 2016 vo výške 93 529 044 EUR. Zníženie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 12. novembra 2016.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2016 vo výške 130 707 756 EUR tvorí:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera,
- 88 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2015 vo výške 224 236 800 EUR tvorilo:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 895 560 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera,
- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera
- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera.

K 31. decembru 2016 bol základný zisk vo výške 63 958 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2015 bol výške 13 778 EUR)

Sumy, ktoré neboli účtované ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania, najmä zmeny reálnej hodnoty derivátov sú uvedené v časti N. Prehľad o pohybe vlastného imania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Účtovný zisk za rok 2015 vo výške 4 133 254 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	206 663
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	3 926 591
Prevod na nerozdelený zisk	-
Spolu	4 133 254

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2016 vo výške 12 024 140 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 1 202 414 EUR
- úhrada straty minulých období 10 821 726 EUR.

9. Rezervy

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

Krátkodobé rezervy, z toho:	Stav k 1.1.2016 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR
	441 897	699 259	281 855	107 506	751 795
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sheraton rezervy na služby a poplatky	209 679	286 432	209 679	0	286 432
Nájomné za pozemky	75 763	0	0	41 362	34 401
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	68 765	370 040	48 801	19 964	370 040
Zmluvné pokuty	64 315	18 913	0	46 180	37 048
Overenie účtovnej závierky	23 375	23 874	23 375		23 874
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	441 897	699 259	281 855	107 506	751 795

10. Záväzky

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

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	319 891	900 267
Záväzky v lehote splatnosti	108 992 985	6 968 575
	109 312 876	7 868 842

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	52 956	52 956	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	2 347 260	2 347 260	0	0
Čistá hodnota zákazky		0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	3 604 355	0	0	3 604 355
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	101 425 000	1 425 000	0	100 000 000
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	168 613	168 613	0	0
Záväzky z derivátových operácií	1 606 282	844 981	761 301	0
Iné záväzky	108 410	108 410	0	
	109 312 876	4 947 220	761 301	103 604 355

Dlhodobé záväzky k 31.12.2016 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 454 714 EUR (2015: 3 255 093 EUR).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2015 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	222 513	222 513	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	4 084 981	4 084 981	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	3 289 325	0	0	3 289 325
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	109 095	109 095	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	162 928	162 928	0	
	7 868 842	4 579 517	0	3 289 325

11. Vydané dlhopisy

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopis EUROVEA, a. s.	1 000	100 000	100%	4,5%	7.9.2022

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

12. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016	Suma istiny v eurách k 31.12.2016	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2015
Dlhodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver č.1	EUR	3M Euribor + 2,75%	2017	0	0	179 375 000
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	240 000 000	240 000 000	0
				<u>240 000 000</u>	<u>240 000 000</u>	<u>179 375 000</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver č.1	EUR	3M Euribor + 2,75%	2016	0	0	26 495 589
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	3M Euribor + 1,85%	2017	8 000 000	8 000 000	0
				<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>	<u>26 495 589</u>
Spolu				<u>248 000 000</u>	<u>248 000 000</u>	<u>205 870 589</u>

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

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 000 000	26 495 589
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	240 000 000	179 375 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>248 000 000</u>	<u>205 870 589</u>

Pôvodný bankový úver vo výške 205 870 589 EUR bol refinancovaný novým syndikovaným úverom vo výške 250 000 000 EUR.

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru č. 2 bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnutel'ný majetok, pohľadávky a akcie Spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016	Suma istiny v eurách k 31.12.2016	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2015	
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Dlhopis EUROVEA, a.s. - úrok	EUR	4,50%	2017	1 425 000	1 425 000	0
Spolu				1 425 000	1 425 000	0

Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci zahŕňajú časovo rozlíšený úrok z vydaných dlhopisov.

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	1 425 000	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	1 425 000	0

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	12 744	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	12 744	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Práce pre nájomníkov	221 328	418 242
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Iné	161 716	667 055
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	383 044	1 085 297
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Práce pre nájomníkov	235 633	235 633
Dopredu fakturované nájomné a služby	1 720 142	1 497 546
Iné	29 246	125 484
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	1 985 021	1 858 663
Spolu	2 380 809	2 943 960

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2016			2015		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	12 027 396			4 136 345		
z toho teoretická daň 22 %		2 646 027	22,00 %		909 996	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	9 638 195	2 120 403	17,63 %	10 750 418	2 365 092	57,18 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-7 384 459	-1 624 581	-13,51 %	-2 588 353	-569 438	-13,77 %
Umorenie daňovej straty	-14 281 132	-3 141 849	-26,12 %	-12 298 410	-2 705 650	-65,41 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	13 091	2 880	0,02 %	13 091	2 880	0,07 %
Daň vyberaná zrážkou	1 709	376	0,02 %	959	211	0,01 %
	14 800	3 256	0,05 %	14 050	3 091	0,07 %
Splatná daň		3 256	0,05 %		3 091	0,07 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		3 256	0,05 %		3 091	0,07 %

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2016 EUR	2015 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	66 918 288	81 750 507
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 22 % (v roku 2015: 22 %).

V novembri 2016 Národná rada schválila vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, a ktorým sa mení sadzba dane z príjmov právnických osôb z 22 % na 21 %. Nová sadzba dane sa prvýkrát použije na zdaňovacie obdobie, ktoré začína 1. januára 2017.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ**1. Deriváty**

Spoločnosť má uzatvorené tri úrokové swapy s tromi bankami v celkovej nominálnej hodnote 223 200 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru (3M Euribor). Kontrakty k úrokovým SWAPom sú platné do 30. septembra 2021.

K 31. decembru 2016 je reálna hodnota swapu vo výške -1 606 282 EUR vypočítaná na základe verejného trhu IRS. Spoločnosť splnila formálne požiadavky účtovania o zabezpečení, preto v súvahe uviedla tento SWAP ako zabezpečovací derivát.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch k 31. decembru 2016:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	1 606 282	
Úrokový swap č.1	0	638 683	0,380%
Úrokový swap č.2	0	251 340	0,377%
Úrokový swap č.3	0	716 259	0,375%
	k 31.12.2016		k 31.12.2015
	Zmena reálnej hodnoty	Zmena reálnej hodnoty	
	výsledok	vlastné	výsledok
	hospodárenia	imanie	hospodárenia
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	1 603 938	0	-2 420 484
Úrokový swap	1 603 938	0	-2 420 484

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31.12.2016	31. 12. 2015
a	b	b
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Záväzok vykázaný v súvahe	248 000 000	0
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	248 000 000	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

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

	2016 EUR	2015 EUR
Výrobky		
Predaj bytov	1 480 181	2 255 822
	<u>1 480 181</u>	<u>2 255 822</u>
Tovar		
Tovar	6 227	14 718
	<u>6 227</u>	<u>14 718</u>
Služby		
Nájomné	23 168 939	21 912 076
Prefakturácia prevádzkových nákladov	7 649 837	7 490 487
Hotelové služby	7 702 421	7 159 443
Iné	2 112 000	1 877 519
	<u>40 633 197</u>	<u>38 439 525</u>
Spolu	<u>42 119 606</u>	<u>40 710 065</u>

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 870 795 EUR (v roku 2015 zníženie 1 877 360 EUR) ako je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016 EUR	Stav k 31. 12. 2015 EUR	31. 12. 2014 EUR	Zmena stavu 2016 EUR	2015 EUR
Nedokončená výroba	0	0	12 360	0	-12 360
Hotové výrobky	0	1 735 000	3 600 000	-1 735 000	-1 865 000
Spolu	<u>0</u>	<u>1 735 000</u>	<u>3 612 360</u>	<u>-1 735 000</u>	<u>-1 877 360</u>
Priestory preklasifikované do dlhodobého hmotného majetku				864 205	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>-870 795</u>	<u>-1 877 360</u>

Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zmena stavu zásob vlastnej výroby zníženie 1 735 000 EUR (v roku 2015 zvýšenie 1 877 360 EUR), nakoľko časť hotových výrobkov vo výške 864 205 EUR bola v roku 2016 preklasifikovaná do dlhodobého hmotného majetku Spoločnosti.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2016 EUR	2015 EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	582 903	383 875
Zmluvné pokuty a penále	16 084	105 662
Iné	36 328	832 269
Spolu	<u>635 315</u>	<u>1 321 806</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Kurzové zisky

	2016	2015
	EUR	EUR
Kurzové zisky	4 860	11 198
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	4 860	11 198

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2016	2015
	EUR	EUR
Výnosové úroky	1 727 877	1 110
Ostatné finančné výnosy	72	0
Spolu	1 727 949	1 110

6. Náklady na poskytnuté služby

	EUR	EUR
Prefakturované osobné náklady	2 334 808	2 460 481
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	1 932 812	-
Manažment fees	1 819 078	1 595 325
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	305 398	313 426
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	1 074 887	915 244
<i>Upratovanie</i>	427 093	440 941
<i>Strážna služba</i>	815 985	826 278
<i>Opravy a údržba</i>	2 088 469	1 734 462
<i>Príspevky nájomníkom</i>	616 738	783 740
Audit a poradenstvo	54 900	42 366
Služby hotel Sheraton	2 130 923	1 758 282
Iné	1 400 947	979 975
Spolu	15 002 039	11 850 520

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2016 EUR	2015 EUR
Poistenie	152 970	153 239
Penále a pokuty	-26 882	-116 306
Odpis pohľadávok	-763	0
Iné	2 468	4 794
Spolu	127 793	41 727

8. Kurzové straty

	2016 EUR	2015 EUR
Kurzové straty	9 200	24 313
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	9 200	24 313

9. Finančné náklady

	2016 EUR	2015 EUR
Nákladové úroky	6 094 071	8 567 380
Bankové poplatky	1 023 414	28 190
Iné	103 668	98 083
Spolu	7 221 153	8 693 653

10. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2016 EUR	2015 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	40 000	40 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	14 900	6 400
Spolu	54 900	46 400

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

11. Čistý obrat

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

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2016 EUR	2015 EUR
Slovenská republika	Predaj bytov	1 480 181	2 255 822
	Nájomné	23 168 939	21 912 076
	Hotelové služby	7 702 421	7 159 443
	Iné služby	9 761 836	9 368 006
	Tovar	6 227	14 718
	Spolu	42 119 605	40 710 065

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

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

2. Prenajatý majetok

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 23 169 tisíc EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 297 927 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2016 nenastali skutočnosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2016 EUR	2015 EUR
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	148 769 079	-
Výnosové úroky	1 725 898	0
Zníženie základného imania	93 529 044	0
Vklad do ostatných kapitálových fondov	0	10 000 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Poskutnuté pôžičky	56 965 934	0
Majetok spolu	56 965 934	0

Transakcie so sesterskými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou:

	2016	2015
	EUR	EUR
Nájomné	50 876	86 651
Výnosy spolu	50 876	86 651

	2016	2015
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	105 812	72 540
Prefakturované osobné náklady	2 045 987	2 664 549
Nákupy spolu	2 151 799	2 737 089

Majetok a záväzky z transakcií so sesterskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	37 842
Majetok spolu	0	37 842

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	52 956	22 513
Záväzky spolu	52 956	22 513

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2016	2015
	EUR	EUR
Nájomné	105 236	100 859
Iné služby	34 929	33 431
Výnosy spolu	140 165	33 431

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

	2016	2015
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	1 846 266	1 522 785
Poradenstvo - náklad	12 000	20 000
Nákupy spolu	1 858 266	1 542 785

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

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	126 704	12 278
Záväzky spolu	126 704	12 278

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

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2015: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2015: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	224 236 800	0	93 529 044	0	130 707 756
Základné imanie	224 236 800	0	93 529 044	0	130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohládavky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	20 079 974	0	0	206 663	20 286 637
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 079 974	0	0	206 663	20 286 637
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	-1 603 938	0	0	-1 603 938
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-1 603 938	0	0	-1 603 938
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-148 006 769	0	0	3 926 591	-144 080 178
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhrazená strata minulých rokov	-150 832 855	0	0	3 926 591	-146 906 264
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 133 254	12 024 140	0	-4 133 254	12 024 140
Spolu	121 262 154	10 420 202	93 529 044	0	38 153 312

Zníženie základného imania bolo schválené akcionárom Spoločnosti dňa 26. júla 2016 vo výške 93 529 044 EUR. Zníženie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 12. novembra 2016.

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie zabezpečovacích derivátov na reálnu hodnotu. Bližšie informácie o derivátoch sú opísané v časti G.1.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

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

	Stav k 1.1.2015 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2015 EUR
Základné imanie	224 236 800	0	0	0	224 236 800
Základné imanie	243 323 350	0	0	-19 086 550	224 236 800
Zmena základného imania	-19 086 550	0	0	19 086 550	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	10 000 000	10 000 000	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	20 079 974	0	0	0	20 079 974
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 079 974	0	0	0	20 079 974
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-2 420 484	0	-2 420 484	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-2 420 484	0	-2 420 484	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-126 217 729	0	0	-21 789 040	-148 006 769
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhrazená strata minulých rokov	-129 043 814	0	0	-21 789 040	-150 832 855
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-21 789 040	4 133 254	0	21 789 040	4 133 254
Spolu	104 708 416	14 133 254	-2 420 484	0	121 262 154

Zníženie základného imania bolo schválené akcionármi Spoločnosti dňa 19.12.2014 vo výške 19 086 550 EUR. Zníženie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 20.1.2015.

Ostatné kapitálové fondy boli navýšené materskou spoločnosťou TRENESMA LIMITED vkladom vo výške 10 000 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2016

	2016 EUR	2015 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	19 850 282	25 023 991
Zaplatené úroky	-5 233 970	-8 567 380
Prijaté úroky	1 979	1 100
Zaplatená daň z príjmov	-3 087	-3 286
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	14 615 204	16 454 425
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	14 615 204	16 454 425
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2 588 885	-1 793 559
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	31 810	9 377
Poskytnuté pôžičky	-148 769 079	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-151 326 154	-1 784 182
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	10 000 000
Príjmy z emisie dlhopisov	100 564 899	0
Prírastok dlhodobých záväzkov	320 010	311 648
Čerpanie bankových úverov	250 000 000	0
Splátky bankových úverov	-207 870 589	-20 470 588
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	143 014 320	-10 158 940
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	6 303 370	4 511 303
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	11 028 251	6 516 948
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	17 331 621	11 028 251

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	5	8	2	5	6	0	0		
DIČ	2	0	2	0	2	8	6	0	3	7

Peňažné toky z prevádzky

	2016 EUR	2015 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	16 393 590	12 702 625
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8 785 310	9 281 797
Opravná položka k pohľadávkam	-31 457	332 388
Opravná položka k zásobám	-709 735	-202 604
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-5 000 000	0
Odpis pohľadávok a záväzkov	0	-791 885
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	309 898	-306 932
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 316	1 300
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena časového rozlíšenia	72 552	410 970
Iné nepeňažné operácie	0	12 360
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	19 817 842	21 440 019
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	111 515	-196 893
Úbytok zásob	382 677	2 074 097
(Úbytok) prírastok záväzkov	-461 752	1 706 768
Peňažné toky z prevádzky	19 850 282	25 023 991

Peňažné prostriedky

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

Peňažné ekvivalenty

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