

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 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 2. júna 2017.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

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 potencionálni 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 2017 nemala zamestnancov (v roku 2016 tiež nemala zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo Ing. Peter Korbačka – predseda
 Radoslav Mokry – člen
 Mgr. Jana Tomová – člen

Dozorná rada Ing. Stanislav Korbačka
 Ing. Roman Korbačka
 Mgr. Eva Pribičková

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 2017 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:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová 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.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženie 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 súčinov 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. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované 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 odložený 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 prenajatej 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 prenajatej 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 prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu 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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ťarchu účtu 662 – 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 výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

16. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

17. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

18. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- 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 - Nerozdelený 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 2017 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 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 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 2017 bola jeho zostatková cena vo výške 315 384 tisíc EUR, čo predstavuje 79,3% 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 porovnaníach 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 (2016: 5 266 tisíc EUR) za účelom zníženia zostatkovej ceny hotela Sheraton na jeho odhadovanú návratnú hodnotu. Zostatková cena hotela Sheraton k 31. decembru 2017 je teda vo výške 20 232 tisíc EUR (2016: 21 802 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 307 664 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 32 859 tisíc EUR a pre prípad straty príjmu až do výšky 15 540 tisíc EUR.

Spoločnosť ma zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok v prospech v financujúcich bánk.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neeviduje v roku 2017 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2016: žiadny).

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 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 2017 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 neobežného majetku
31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena		
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	174 200	0	14 911	0	159 289	155 616	10 714	14 911	0	151 418	18 584
Oceniteľné práva	254 976	0	0	0	254 976	28 874	4 248	0	0	33 122	221 854
Goodwill	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
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	429 176	0	14 911	0	414 265	184 490	14 962	14 911	0	184 540	244 686
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302
Stavby	354 622 677	1 757 789	132 642	122 055	356 369 879	61 694 782	8 262 917	132 642	0	69 825 057	292 927 895
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	6 546 000	834 076	300 645	107 445	7 186 876	6 269 938	182 299	300 645	0	6 151 592	276 062
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	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
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	681 868	1 024 914	0	88 631	1 795 413	0	0	0	0	0	681 868
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	14 000	483 691	0	-318 132	179 559	0	0	0	0	0	14 000
Dlhodobý hmotný majetok spolu	387 693 640	4 100 470	433 287	0	391 360 822	67 964 720	8 445 216	433 287	0	75 976 649	319 728 920
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	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	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	56 965 934	1 850 490	0	0	58 816 424	0	0	0	0	0	56 965 934
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	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	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	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
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	56 965 934	1 850 490	0	0	58 816 424	0	0	0	0	0	56 965 934
Neobežný majetok spolu	445 088 750	5 950 959	448 198	0	450 591 512	68 149 210	8 460 177	448 198	0	76 161 189	376 939 540
											374 430 322

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

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

EUROVEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2016

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2015	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	154 116	20 084	0	0	122 370	33 246	0	0	31 746	18 584
Oceniteľné práva	236 000	0	0	18 976	22 490	6 384	0	0	213 510	226 102
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	18 976	0	0	-18 976	0	0	0	0	18 976	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	409 092	20 084	0	0	144 860	39 630	0	0	264 232	244 686
Pozemky	12 786 820	12 600	4 818	12 769 700	0	0	0	0	12 786 820	25 564 302
Stavby	341 430 558	2 564 426	791 326	11 419 019	58 875 334	8 610 774	5 791 326	0	282 555 224	292 927 895
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	6 298 880	250 216	3 096	0	6 138 128	134 906	3 096	0	160 752	276 062
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	264 793	0	0	0	0	0	0	0	264 793	264 793
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	24 260 299	567 088	0	-24 145 519	0	0	0	0	24 260 299	681 868
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	43 200	14 000	0	-43 200	0	0	0	0	43 200	14 000
Dlhodobý hmotný majetok spolu	385 084 550	3 408 330	799 240	0	65 013 462	8 745 680	5 794 422	0	320 071 088	319 728 920
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	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 prepojeným účtovným jednotkám	0	150 494 978	93 529 044	0	0	0	0	0	0	56 965 934
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové 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
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	150 494 978	93 529 044	0	0	0	0	0	0	56 965 934
Neobežný majetok spolu	385 493 642	153 923 392	94 328 284	0	65 158 322	8 785 310	5 794 422	0	320 335 320	376 939 540

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. 2017 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2017 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	0	0	0

5. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2017 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	1 523 247	162 482	898 016	16 299	771 415
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	1 523 247	162 482	898 016	16 299	771 415

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 nesplati.

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. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	648 253	504 139
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 591 509	2 468 348
Spolu	2 239 762	2 972 487

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-55 770 090	-47 486 301
– odpočítateľné	-55 770 090	-47 486 301
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-3 277 243	-19 431 987
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	-12 399 940	-14 052 840
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 2017	0
Stav k 31. decembru 2016	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. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Príspevky nájomníkom	700 878	1 434 114
Ostatné	234 989	470 620
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	935 867	1 904 734
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Príspevky nájomníkom	579 285	592 305
Ostatné	330 968	292 769
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	910 253	885 074
Spolu	1 846 120	2 789 808

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 1 280 164 EUR (2016: 2 026 419 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 488 620 EUR (2016: 724 251 EUR) a poistným na obdobie roku 2017 vo výške 64 602 EUR (2016: 28 638 EUR).

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2017 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2016 je 130 707 756 EUR)

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2016 vo výške 130 707 756 EUR tvorilo:

- 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.

K 31. decembru 2017 bol základný zisk vo výške 38 571 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2016 bol vo výške 63 958 EUR)

Sumy, ktoré neboli účtované ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania, sú 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 2016 vo výške 12 024 140 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	601 207
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	11 422 933
Prevod na nerozdelený zisk	-
Spolu	12 024 140

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 7 251 339 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídel do zákonného rezervného fondu 725 134 EUR
- úhrada straty minulých období 6 526 205 EUR.

9. Rezervy

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

Krátkodobé rezervy, z toho:	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2017 EUR
	751 795	931 570	640 215	97 989	945 161
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sheraton rezervy na služby a poplatky	286 432	447 743	286 432	0	447 743
Nájomné za pozemky	34 401	0	34 401	0	0
Rezervy za služby prijaté shopping centrom	370 040	459 953	258 460	97 989	473 544
Zmluvné pokuty	37 048	0	37 048	0	0
Overenie účtovnej závierky	23 874	23 874	23 874		23 874
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	751 795	931 570	640 215	97 989	945 161

10. Závazky

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

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Závazky po lehote splatnosti	269 382	319 891
Závazky v lehote splatnosti	108 472 392	108 992 985
	108 741 774	109 312 876

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 2017 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	305 406	305 406	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	1 832 117	1 832 117	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	3 777 231	0	0	3 777 231
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	101 425 000	1 425 000	100 000 000	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	260 640	260 640	0	0
Záväzky z derivátových operácií	1 087 731	819 000	268 731	0
Iné záväzky	53 649	53 649	0	
	108 741 774	4 695 812	100 268 731	3 777 231

Dlhodobé záväzky k 31.12.2017 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 578 495 EUR (2016: 3 454 714 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 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

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 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2021	232 000 000 <u>232 000 000</u>	232 000 000 <u>232 000 000</u>	240 000 000 <u>240 000 000</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	EUR	3M Euribor + 1,85%	2018	8 000 000 <u>8 000 000</u>	8 000 000 <u>8 000 000</u>	8 000 000 <u>8 000 000</u>
Spolu				<u>240 000 000</u>	<u>240 000 000</u>	<u>248 000 000</u>

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

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 000 000	8 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	232 000 000	240 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>240 000 000</u>	<u>248 000 000</u>

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnuťelný 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 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Dlhopis EUROVEA, a.s. - úrok	EUR	4,50%	2018	1 425 000	1 425 000	1 425 000
Spolu				1 425 000	1 425 000	1 425 000

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:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	1 425 000	1 425 000
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	1 425 000	1 425 000

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	24 667	12 744
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	24 667	12 744
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Práce pre nájomníkov	133 598	221 328
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Iné	154 989	161 716
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	288 587	383 044
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Práce pre nájomníkov	145 000	235 633
Dopredu fakturované nájomné a služby	1 777 248	1 720 142
Iné	9 611	29 246
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	1 931 859	1 985 021
Spolu	2 245 113	2 380 809

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:

	2017			2016		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	7 257 053			12 027 396		
z toho teoretická daň 22 %		1 523 981	21,00 %		2 646 027	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	9 527 422	2 000 759	27,57 %	9 638 195	2 120 403	17,63 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 482 331	-311 289	-4,29 %	-7 384 459	-1 624 581	-13,51 %
Umorenie daňovej straty	-15 302 144	-3 213 450	-44,28 %	-14 281 132	-3 141 849	-26,12 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	13 715	2 880	0,04 %	13 091	2 880	0,02 %
Daň vyberaná zrážkou	13 490	2 833	0,04 %	1 709	376	0,02 %
	27 205	5 714	0,08 %	14 800	3 256	0,05 %
Splatná daň		5 714	0,08 %		3 256	0,05 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		5 714	0,08 %		3 256	0,05 %

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:

	2017 EUR	2016 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	59 047 333	66 918 288
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 21 % (v roku 2016: 22 %).

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 DERIVÁTMi**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 2017 je reálna hodnota swapu vo výške -1 087 731 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 2017:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja
	TEUR		
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	1 087 731	
Úrokový swap č.1	0	480 740	0,380%
Úrokový swap č.2	0	242 658	0,377%
Úrokový swap č.3	0	364 333	0,375%
	k 31.12.2017		k 31.12.2016
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia
			vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	1 083 157	0	1 603 938
Úrokový swap	1 083 157	0	1 603 938

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	31.12.2017	31. 12. 2016
a	b	b
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	240 000 000	248 000 000
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	240 000 000	248 000 000

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

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:

	2017 EUR	2016 EUR
Výrobky		
Predaj bytov	0	1 480 181
	<u>0</u>	<u>1 480 181</u>
Tovar		
Tovar	4 765	6 227
	<u>4 765</u>	<u>6 227</u>
Služby		
Nájomné	23 540 138	23 168 939
Prefakturácia prevádzkových nákladov	8 048 137	7 649 837
Hotelové služby	7 500 221	7 702 421
Iné	1 696 950	2 112 000
	<u>40 785 446</u>	<u>40 633 197</u>
Spolu	<u>40 790 210</u>	<u>42 119 606</u>

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 0 EUR (v roku 2016 zníženie 870 795 EUR) ako je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR	Zmena stavu 2017 EUR	2016 EUR
Nedokončená výroba	0	0	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	1 735 000	0	-1 735 000
Spolu	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 735 000</u>	<u>0</u>	<u>-1 735 000</u>
Priestory preklasifikované do dlhodobého hmotného majetku				0	864 205
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>0</u>	<u>-870 795</u>

Vychádzajúc zo súvahových položiek nepredstavuje zmena stavu zásob vlastnej výroby v roku 2017 žiadnu zmenu (v roku 2016 zníženie 1 735 000 EUR).

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2017 EUR	2016 EUR
Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek	7 791	582 903
Zmluvné pokuty a penále	1 274 876	16 084
Iné	42 656	36 328
Spolu	<u>1 325 323</u>	<u>635 315</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

	2017	2016
	EUR	EUR
Kurzové zisky	6 598	4 860
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	6 598	4 860

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2017	2016
	EUR	EUR
Výnosové úroky	1 868 719	1 727 877
Ostatné finančné výnosy	1 911	72
Spolu	1 870 630	1 727 949

6. Náklady na poskytnuté služby

	2017	2016
	EUR	EUR
Prefakturované osobné náklady	2 212 954	2 334 808
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	150 000	1 932 812
Manažment fees	1 693 548	1 819 078
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	304 094	305 398
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	934 440	1 074 887
<i>Upratovanie</i>	568 246	427 093
<i>Strážna služba</i>	808 409	815 985
<i>Opravy a údržba</i>	1 790 910	2 088 469
<i>Príspevky nájomníkom</i>	746 255	616 738
Audít a poradenstvo	50 700	54 900
Služby hotel Sheraton	2 233 573	2 130 923
Iné	1 019 630	1 400 947
Spolu	12 512 759	15 002 039

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

	2017	2016
	EUR	EUR
Poistenie	152 558	152 970
Penále a pokuty	-68 755	-26 882
Odpis pohľadávok	1 197	-763
Iné	8 659	2 468
Spolu	93 658	127 793

8. Kurzové straty

	2017	2016
	EUR	EUR
Kurzové straty	6 303	9 200
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	6 303	9 200

9. Finančné náklady

	2017	2016
	EUR	EUR
Nákladové úroky	9 939 765	6 094 071
Bankové poplatky	23 438	1 023 414
Iné	114 030	103 668
Spolu	10 077 233	7 221 153

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:

	2017	2016
	EUR	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	10 700	14 900
Spolu	50 700	54 900

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:

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>EUR</u>
Slovenská republika	Predaj bytov	0	1 480 181
	Nájomné	23 540 138	23 168 939
	Hotelové služby	7 500 221	7 702 421
	Iné služby	9 745 088	9 761 836
	Tovar	4 765	6 227
	Spolu	40 790 211	42 119 605

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 23 540 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 266 313 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2017 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:

	<u>2017</u> <u>EUR</u>	<u>2016</u> <u>EUR</u>
Poskytnuté pôžičky materskej účtovnej jednotke	2 000 000	148 769 079
Výnosové úroky	1 853 802	1 725 898
Zníženie základného imania	-	93 529 044

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. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Poskytnuté pôžičky	58 816 423	56 965 934
Majetok spolu	58 816 423	56 965 934

Transakcie so sesterskými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou:

	2017	2016
	EUR	EUR
Nájomné	50 876	50 876
Výnosy spolu	50 876	50 876

	2017	2016
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	93 550	105 812
Prefakturované osobné náklady	1 925 162	2 045 987
Nákupy spolu	2 018 712	2 151 799

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

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	0	0

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	305 406	52 956
Záväzky spolu	305 406	52 956

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2017	2016
	EUR	EUR
Nájomné	112 531	105 236
Iné služby	37 831	34 929
Výnosy spolu	150 362	140 165

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

	2017	2016
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	1 699 237	1 846 266
Poradenstvo - náklad	12 000	12 000
Nákupy spolu	1 711 237	1 858 266

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

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	45 563	126 704
Záväzky spolu	45 563	126 704

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 2016: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2016: 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. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2017 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Základné imanie	130 707 756	0	0	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	20 286 637	0	0	601 207	20 887 844
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	20 286 637	0	0	601 207	20 887 844
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	-1 603 938	0	-520 781	0	-1 083 157
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 603 938	0	-520 781	0	-1 083 157
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	-144 080 178	0	0	11 422 933	-132 657 245
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhrazená strata minulých rokov	-146 906 264	0	0	11 422 933	-135 483 331
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	12 024 140	7 251 339	0	-12 024 140	7 251 339
Spolu	38 153 312	7 251 339	-520 781	0	45 925 432

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 1.1.2016 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
Pohl'adávky 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
Neuhradená 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.

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 2017

	2017 EUR	2016 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	24 780 482	19 850 282
Zaplatené úroky	-9 977 870	-5 233 970
Prijaté úroky	14 917	1 979
Zaplatená daň z príjmov	-5 703	-3 087
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	14 811 826	14 615 204
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	14 811 826	14 615 204
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-4 100 470	-2 588 885
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	800	31 810
Poskytnuté pôžičky	3 313	-148 769 079
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-4 096 357	-151 326 154
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	0
Príjmy z emisie dlhopisov	0	100 564 899
Prírastok dlhodobých záväzkov	0	320 010
Príjmy spojené s úvermi	2 000 000	250 000 000
Vydavky spojené s úvermi	-10 000 000	-207 870 589
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-8 000 000	143 014 320
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 715 469	6 303 370
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	17 331 621	11 028 251
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	20 047 090	17 331 621

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

	2017 EUR	2016 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	15 328 099	16 393 590
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8 460 178	8 785 310
Opravná položka k pohľadávkam	146 183	-31 457
Opravná položka k zásobám	0	-709 735
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	-5 000 000
Odpis pohľadávok a záväzkov	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	193 366	309 898
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-800	-2 316
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena časového rozlíšenia	795 733	72 552
Iné nepeňažné operácie	38 106	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	24 960 865	19 817 842
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-203 489	111 515
Úbytok zásob	22 982	382 677
(Úbytok) prírastok záväzkov	125	-461 752
Peňažné toky z prevádzky	24 780 482	19 850 282

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.