

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Základné východiská pre 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2016 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 14. júna 2017.

4. Údaje o skupine

Spoločnosť je súčasťou skupiny CBRE Property Fund Central and Eastern Europe. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PFCEE Dutch Holding B. V. a materskou spoločnosťou celej skupiny je CBRE Property Fund Central and Eastern Europe FGR. Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje spoločnosť CBRE PFCEE Management BV. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti, sídlo Schiphol Boulevard 281, Luchthaven Schiphol, Netherland 1118 BH, Holandsko.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

6. Orgány a akcionári Spoločnosti

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

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

Informácie o štruktúre spoločníkov, akcionárov do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov		Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
Spoločník, akcionár	Dátum zmeny	absolútne	v %		
PFCEE Soparfi A.S. a r.l.	do 29.12.2017	4 300 000	100%	100%	0
PFCEE Dutch Holding B. V.	od 30.12.2017	4 300 000	100%	100%	0

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016:

Predstavenstvo (Konatelia)

	31.12.2017	31.12.2016
Predseda:	Pavel Křen (od 05.04.2017)	Martin Rozhoň
Predseda:	Martin Rozhoň (do 04.04.2017)	
Člen:	Jana Bílková	Jana Bílková
Člen:	Robert Sninčák (od 01.07.2017)	Zsuzsa Laszlo
Člen:	Zsuzsa Laszlo (do 30.06.2017)	
Člen:	Pavel Křen (od 14.01. do 04.04.2017)	Daniela Špůrková
Člen:	Daniela Špůrková (do 13.01.2017)	

Dozorná rada

	31.12.2017	31.12.2016
Predseda:	Róbert Sninčák (do 30.06.2017)	Róbert Sninčák
Člen:	Jerôme Marie Dominique Lacombe (od 01.07. 2017)	
Člen:	Tomáš Velfl (do 30.06.2017)	Tomáš Velfl
Člen:	Sander Tims (od 01.07. 2017)	
	Petra Tatková (do 30.06.2017)	Petra Tatková
	Michael Franciscus Maria Santpoort (od 01.07.2017)	

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Na Valnom zhromaždení, ktoré sa konalo dňa 10. januára 2017 bola odvolaná z funkcie člena predstavenstva pani Daniela Špůrková a bol vymenovaný nový člen predstavenstva Pavel Křen s účinnosťou ku dňu 14. januára 2017.

Na Valnom zhromaždení, ktoré sa konalo dňa 4. apríla 2017 bol odvolaný z funkcie predsedu predstavenstva Martin Rozhoň a vymenovaný Pavel Křen do funkcie predsedu predstavenstva s účinnosťou ku dňu 5. apríla 2017.

Na Valnom zhromaždení, ktoré sa konalo dňa 14. júna 2017 bola odvolaná z funkcie členky predstavenstva Zsuzsa Laszlo a bol vymenovaný nový člen predstavenstva Róbert Sninčák s účinnosťou ku dňu 1. júla 2017.

Na Valnom zhromaždení, ktoré sa konalo dňa 14. júna 2017 bol odvolaný z funkcie predsedu aj člena dozornej rady Robert Sninčák, boli odvolaní Tomáš Velfl, Petra Tatková z funkcie člena dozornej rady a boli vymenovaní noví členovia dozornej rady Jerôme Marie Dominique Lacombe, Sander Tims, Michael Franciscus Maria Santpoort s účinnosťou ku dňu 1. júla 2017.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Spoločnosť účtuje opravné položky k dlhodobému majetku - budove. Opravné položky sa účtujú ako rozdiel medzi obstarávacou a vyčíslenou reálnou hodnotou, ktorú určí externá znalecká spoločnosť CUSHMAN & WAKEFIELD. V priebehu roka 2016 bola opravná položka v plnej výške rozpustená do výsledku hospodárenia.

V roku 2017 spoločnosť neobstarala dlhodobý nehmotný majetok.

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

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

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

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky

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

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

d) Finančné účty

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

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Opravné položky

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

g) Rezervy

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

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

h) Závazky

Závazky sa 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.

i) Splatná daň z príjmu

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

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

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

m) Transakcie v cudzej mene

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

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

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

n) Vykazovanie výnosov

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

o) Oprava chýb minulých období

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

7. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2017	7 608 499	115 529 780	597 931	0	0	0	69 877	0	123 806 087
Prírastky	0	655 925	0	0	0	0	39 078	0	695 003
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	28 551	37 326	0	0	0	-65 877	0	0
Stav k 31.12.2017	7 608 499	116 214 256	635 257	0	0	0	43 078	0	124 501 090
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	24 432 017	366 461	0	0	0	0	0	24 798 478
Prírastky	0	2 355 431	70 798	0	0	0	0	0	2 426 229
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	26 787 447	437 259	0	0	0	0	0	27 224 706
Opravné položky									
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2017	7 608 499	91 097 763	231 470	0	0	0	69 877	0	99 007 609
Stav k 31.12.2017	7 608 499	89 426 809	197 998	0	0	0	43 078	0	97 276 384

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2016	7 608 499	113 026 276	532 543	0	0	0	139 900	0	121 307 218
Prírastky	0	2 371 218	57 774	0	0	0	69 877	0	2 498 869
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	132 286	7 614	0	0	0	-139 900	0	0
Stav k 31.12.2016	7 608 499	115 529 780	597 931	0	0	0	69 877	0	123 806 087
Oprávky									
Stav k 1.1.2016	0	22 110 763	299 755	0	0	0	0	0	22 410 518
Prírastky	0	2 321 254	66 706	0	0	0	0	0	2 387 960
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	24 432 017	366 461	0	0	0	0	0	24 798 478
Opravné položky									
Stav k 1.1.2016	0	1 236 700	0	0	0	0	0	0	1 236 700
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	1 236 700	0	0	0	0	0	0	1 236 700
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2016	7 608 499	89 678 813	232 788	0	0	0	139 900	0	97 660 000
Stav k 31.12.2016	7 608 499	91 097 763	231 470	0	0	0	69 877	0	99 007 609

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni HDI Versicherung AG. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým nehnuteľných vecí - budovy a stavby. Ročný limit plnenia je pre všetky miesta poistenia na území SR vo výške 78 813 803 EUR. Majetok a podnikateľská činnosť spoločnosti je poistený aj proti terorizmu a sabotáži v poisťovni AON Risk Solution.

8. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dô- vodu zá- niku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
Krátkodobé pohľadávky z ob- chodného styku, z toho:	549 404	10 954	-31 891	-14 410	514 056
Pohľadávky voči prepojeným účtov- ným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	549 404	10 954	-31 891	-14 410	514 056
Krátkodobé pohľadávky spolu	549 404	10 954	-31 891	-14 410	514 056

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2016	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dô- vodu zá- niku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2016
Krátkodobé pohľadávky z ob- chodného styku, z toho:	564 415	44 611	-22 869	-36 753	549 404
Pohľadávky voči prepojeným účtov- ným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	564 415	44 611	-22 869	-36 753	549 404
Krátkodobé pohľadávky spolu	564 415	44 611	-22 869	-36 753	549 404

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2017 a 2016 vytvorené opravné položky účtovné na základe rozdelenia pohľadávok po splatnosti do kategórií a to: od 90 do 180 dní sa tvorí vo výške 25%, od 180 do 360 dní sa tvorí vo výške 50%, nad 360 dní sa tvorí vo výške 100%. Daňové opravné položky spoločnosť tvorí na základe § 20 ods.14 a to dlhšia ako 360 dní vo výške 20%, dlhšia ako 720 dní vo výške 50% a dlhšia ako 1080 dní vo výške 100%. K pochybným pohľadávkam boli v roku 2017 a 2016 vytvorené opravné položky na základe popisu tvorby OP.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	126 986	817 646	944 632
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	67 148	0	67 148
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	59 838	817 646	877 484
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 399	0	2 399
Daňové pohľadávky a dotácie	140	0	140
Iné pohľadávky	2 259	0	2 259
Krátkodobé pohľadávky spolu	129 385	817 646	947 031

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	218 627	825 886	1 044 513
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	218 627	825 886	1 044 513
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	51	0	51
Daňové pohľadávky a dotácie	51	0	51
Krátkodobé pohľadávky spolu	218 678	825 886	1 044 564

9. Finančné účty

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

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Pokladnica	22 590	24 649
Bankové účty	5 776 853	4 514 044
Finančné účty spolu	5 799 443	4 538 693

10. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Náklady budúcich období dlhodobé:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	14 528	14 809
Poistenie proti terorizmu	0	0
Predplatné a ostatné náklady	110	19
Poistenie zodpovednosti za škodu	3 203	3 145
Poistenie majetku	11 215	11 645
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	275 048	317 623
Refakturácia energií	159 610	169 983
Príjmy budúcich období SPN a VPN	-108	-89 768
Obrátové nájomné	114 051	236 278
Ostatné odhady	1 495	1 130
Spolu	289 576	332 432

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru :

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou				
	viac ako päť rokov	splatnosti jeden rok až päť ro- kov	do jed- ného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu zá- väzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	55 546 585	0	0	55 546 585
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	50 386 142	0	0	50 386 142
Dlhodobé prijaté preddavky	0	1 340 745	0	0	1 340 745
Odložený daňový záväzok	0	3 819 698	0	0	3 819 698
Dlhodobé záväzky spolu	0	55 546 585	0	0	55 546 585
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	345 338	131 123	476 461
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	44,494	17 562	62 056
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	300 844	113 561	414 405
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	852 619	0	852 619
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	690 178	0	690 178
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	405	0	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	144 636	0	144 636
Iné záväzky	0	0	17 400	0	17 400
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 197 957	131 123	1 329 080

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	28 201 804	0	0	28 201 804
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	23 570 466	0	0	23 570 466
Dlhodobé prijaté preddavky	0	1 284 691	0	0	1 284 691
Odložený daňový záväzok	0	3 346 647	0	0	3 346 647
Dlhodobé záväzky spolu	0	28 201 804	0	0	28 201 804
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	354 438		18 027	372 465
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	64 595	0	0	64 595
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	289 843	0	18 027	307 870
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	158 731	0	0	158 731
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	405	0	0	405
Daňové záväzky a dotácie	0	144 006	0	0	144 006
Iné záväzky	0	14 320	0	0	14 320
Krátkodobé záväzky spolu	0	531 196	0	0	531 196

Spoločnosť neeviduje k 31.decembru 2017 a 31.decembru 2016 záväzky, na ktoré je zriadené záložné právo.

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	420 097	144 672	410 431	9 000	145 338
Účtovné a daňové poradenstvo	5 756	10 110	5 090	0	10 776
SW služby	1 249	2 900	1 249	0	2 900
Obstaranie majetku	69 877	27 000	65 877	4 000	27 000
Zmluvné poplatky	95 520	200	95 520	0	200
Poistné udalosti	5 000	0	0	5 000	0
Manažérske a letting poplatky	67 275	0	67 275	0	0
Marketing	54	7 353	54	0	7 353
Opravy a udržiavanie	9 030	97 109	9 030	0	97 109
Energie (plyn, voda, elektrina)	134 544	0	134 544	0	0
Ostatné náklady na správu	31 792	0	31 792	0	0
Krátkodobé rezervy spolu	420 097	144 672	410 431	9 000	145 338

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2016
Zákonné krátkodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	81 089	420 097	75 835	5 254	420 097
Účtovné a daňové poradenstvo	11 564	5 756	11 564	0	5 756
SW služby	0	1 249	0	0	1 249
Obstaranie majetku	0	69 877	0	0	69 877
Zmluvné poplatky	0	95 520	0	0	95 520
Poistné udalosti	0	5 000	0	0	5 000
Manažérske a lettingové poplatky	36 861	67 275	36 861	0	67 275
Ostatné odborné služby	1 466	0	0	1 466	0
Marketing	0	54	0	0	54
Opravy a udržiavanie	27 749	9 030	24 271	3 478	9 030
Telekomunikácie a internet	1 253	0	943	310	0
Energie (plyn, voda, elektrina)	231	134 544	231	0	134 544
Administratívny materiál	1 745	0	1 745	0	0
Ostatné náklady na správu	220	31 792	220	0	31 792
Krátkodobé rezervy spolu	81 089	420 097	75 835	5 254	420 097

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

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splat- nosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery:							
Deutsche Pfandbriefbank	EUR	1,63%	31.7.2024	22 000 000	0	22 000 000	0
Krátkodobé bankové úvery:							
HELABA - istina	EUR	EURIBOR+2,1	14.09.2017	0	51 664 250	0	51 664 250
Spolu						22 000 000	51 664 250

Bankový úver je zaistený záložným právom zriadeným na nehnuteľnosť, existujúce a budúce pohľadávky plynúce na základe existujúcich a budúcich zmlúv o nájme, existujúce a budúce pohľadávky plynúce na základe všeobecných zmlúv alebo iných zmlúv o výstavbe vo vzťahu k nehnuteľnosti, existujúce a budúce pohľadávky v rámci skupiny, existujúce a budúce poisťné udalosti, na akcie a bankové účty spoločnosti.

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splat- nosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k	k	k	k
				31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Prijaté pôžičky, z toho:							
PFCEE Dutch Holding B.V.-istina	EUR	5,36%	31.12.2024	27 000 000	0	27 000 000	0
PFCEE Dutch Holding B.V.-úroky			31.12.2018	369 840	0	369 840	0
PFCEE Dutch Holding B.V.-istina	EUR	5,36%	31.12.2024	23 386 142	0	23 386 142	0
PFCEE Dutch Holding B.V.-úroky			31.12.2018	320 338	0	320 338	0
PF CEE Finco B.V. istina	EUR	9%	29.08.2017	0	19 221 142	0	19 221 142
PF CEE Finco B.V. úroky			29.08.2017	0	442 086	0	442 086
PF CEE Finco B.V. istina	EUR	9%	29.08.2017	0	3 319 392	0	3 319 392
PF CEE Finco B.V. úroky			29.08.2017	0	76 346	0	76 346
PF CEE Finco B.V. istina	EUR	9%	29.08.2017	0	500 000	0	500 000
PF CEE Finco B.V. úroky			29.08.2017	0	11 500	0	11 500
Prijaté pôžičky Spolu						51 076 320	23 570 466

Prehľad splatnosti istín bankových úverov a pôžičiek:

	Bankové úvery	Pôžičky
rok 2024	22 000 000	50 386 142

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	648 099	628 223
VBO - atyp reklama (Akzent Media, FL)	8 737	8 708
VBO - nadobudnutý majetok	3 362	3 436
VBO - nájomné základné, dodatočné, bankomaty	619 758	575 143
VBO - marketingové poplatky	2 013	2 300
VBO - SPN a vlastné PN	14 229	38 636
Spolu	648 099	628 223

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2017	2016
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	9 436 644	8 756 893
Tržby z predaja služieb	8 466 078	7 749 088
Tržby za tovar	970 566	1 007 805
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 775 257	2 558 079
Čistý obrat celkom	12 211 901	11 314 972

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	Tržby z predaja služieb		Tržby za tovar		Spolu	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Slovensko	8 466 078	7 749 088	970 566	1 007 805	9 436 644	8 756 893
Spolu	8 466 078	7 749 088	970 566	1 007 805	9 436 644	8 756 893

NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 076 543	2 940 293
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	99 635	11 280
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 915	5 640
iné uisťovacie audítorské služby	5 915	5 640
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	87 805	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	2 976 908	2 929 013
právne služby	257 504	96 663
manažérske poplatky	393 139	825 867
daňové poradenstvo	9 000	16 987
opravy a údržba	62 107	157 285
upratovacie služby	262 479	254 326
ostatné náklady spojené so správou	1 992 679	1 577 885
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 635 002	1 687 148
Spotreba materiálu a energií	848 747	747 752
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	639 972	677 567
Dane a poplatky	122 957	147 782
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek	-20 938	21 742
Ostatné	44 264	92 305
Finančné náklady, z toho:	3 377 887	3 225 917
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	366	3
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	366	3
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	3 377 521	3 225 914
nákladové úroky	3 201 413	3 222 579
ostatné finančné náklady	176 108	3 335

4. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

	Stav k 31.12.2016	Pohyb	Stav k 31.12.2017
Dlhodobý majetok	-15 936 416	-2 252 621	-18 189 037
Nezaplatené záväzky	29 997	57 738	87 736
Pohľadávky	66 095	-38 449	27 647
Rezervy	350 220	-231 882	118 338
Daňové straty	1 147 163	-854 359	292 804
Ostatné	0	0	0
Celkom	-14 342 941	-3 319 573	-17 662 513
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21	21
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	334 630	-224 060	110 570
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0
Odložený daňový záväzok	-3 346 647	-473 050	-3 819 698

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 110 570 EUR z dôvodov neistoty ohľadne budúcich zdaniteľných ziskov.

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	159 452
Suma odloženej daňovej pohľadávky 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	526 524	1 593 475
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

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

Názov položky	2017			2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 699 013			2 313 811		
teoretická daň		356 793	21%		509 038	22%
Daňovo neuznané náklady	671 051	140 921	21%	1 215 527	267 416	22%
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 962 407	-412 105	21%	-3 327 094	-731 961	22%
Umorenie daňovej straty	-407 660	-85 609	21%	-202 241	-44 493	22%
Iné				0	0	
Spolu		0	0%		0	0%
Splatná daň z príjmov		45 011	3%		3 424	0%
Odložená daň z príjmov		473 050	28%		275 582	12%
Celková daň z príjmov		518 061	30%		279 006	12%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky a aktíva, podsúvahové účty

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť umiestnenie fontány na jej pozemku, vstup, prechod a prejazd oprávneného alebo nim poverenej osoby. Oprávneným je spoločnosť Európa Bussiness Center a.s., IČO : 36 634 611, Na Troskách 26, Banská Bystrica.

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná Zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť užívanie nebytového priestoru č.133A o rozlohe 124,75 m² nachádzajúci sa v budove spoločnosti, vstup a prechod pešo pasážou nachádzajúcou sa na prvom a druhom nadzemnom podlaží budovy spoločnosti vstup, prechod a prejazd dopravnými prostriedkami do 10t cez komunikačnú vetvu „B“ a „C“ vybudovanú na streche budovy spoločnosti na parkovisko nachádzajúceho sa na streche budovy spoločnosti, napojenie oprávneného a ním určených klientov na vedenie vysokého napätia, vedenie optického káblu a telekomunikačné vedenia vedené cez budovu spoločnosti, pod budovou spoločnosti alebo pod parcelou č. KN-C 3417/42, užívanie tri parkovacie miesta č.1,2,3 nachádzajúce sa na parkovisku spoločnosti na streche budovy spoločnosti, 24 hodín denne, 7 dní v týždni, za účelom ich užívania alebo prenájmu klientom. Oprávneným je spoločnosť Európa Bussiness Center a.s., IČO : 36 634 611, Na Troskách 26, Banská Bystrica. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 500 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná Zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť vstup a prechod cez priestory budovy spoločnosti na 2. a 3. Nadzemnom podlaží budova spoločnosti oprávneného, jeho klientov, zákazníkov, nájomcov a podnájomcov, vstup a prechod cez stavbu, vstup do spoločnosti, užívanie nebytového priestoru č. B2.03 o rozlohe 22,852 m² nachádzajúceho sa v budove spoločnosti. Oprávneným je spoločnosť Európa Bussiness Center a.s., IČO : 36 634 611, Na Troskách 26, Banská Bystrica. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 1000 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

Dňa 23. novembra 2010 bola podpísaná zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej je spoločnosť povinná strpieť umiestnenie časti budovy oprávneného na parcelu spoločnosti , vstup, prechod a prejazd v ktoromkoľvek čase dopravnými prostriedkami alebo mechanizmami do 10t a pešo cez komunikačnú vetvu „B“ a vetvu „C“ , umiestnenie stavby vstup do budovy oprávneného na pozemku spoločnosti, vstup, prechod a prejazd oprávneného alebo nim poverenej osoby na pozemok spoločnosti v ktoromkoľvek čase dopravnými prostriedkami, mechanizmami a pešo. Oprávneným je spoločnosť Európa Bussiness Center a.s., IČO : 36 634 611, Na Troskách 26, Banská Bystrica. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 500 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

So spoločnosťou EUROPA SC bol vedený súdny spor, kde navrhovateľom je SAD Banská Bystrica, a.s.. Tento súdny spor sa týkal trolejového vedenia, ktoré malo byť pri výstavbe budovy nákupného centra zrekonštruované a odovzdané bezodplatne navrhovateľovi. Vzhľadom k predaju spoločnosti novému investorovi, rekonštrukciu trolejového vedenia organizovala a previedla spoločnosť Europa Business Center a.s. Z tohto dôvodu spoločnosť neeviduje uskutočnené práce vo svojom majetku a nemôže bezodplatne odovzdať trolejové vedenie navrhovateľovi. V roku 2017 došlo k mimosúdnej dohode o urovnaní vzájomných práv a povinností.

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

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

Po 31. decembri 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba		2017	2016
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investors Slovakia s. r. o.	389 389	411 276
		CBRE s.r.o.	710 240	721 967
		CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	17 562	0
Predaj služieb		CBRE s.r.o.	27 605	23 710
Prijaté pôžičky				
Nákladový úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Finco B.V.	2 134 904	2 108 209
Nákladový úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	187 548	0
Istina - splatenie	Subjekt s rozhodujúcim vplyvom	PFCEE Soparfi S.á.r.l	0	800 000
Nákladový úrok		PFCEE Soparfi S.á.r.l	0	711
Zostatky	Spriaznená osoba		2017	2016
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investors Slovakia s. r. o.	67 148	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	44 494	64 595
	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	17 562	0
Prijaté pôžičky				
Neuhradená istina	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	50 386 142	
Neuhradený úrok		PFCEE Dutch Holding B.V.	690 178	
Neuhradená istina	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Finco B.V.		23 040 534
Neuhradený úrok		PFCEE Finco B.V.		529 932

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

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

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHL'AD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	4 300 000	0	0	0	4 300 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 319	0	0	0	3 319
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	29 068 351	0	0	0	29 068 351
Zákonný rezervný fond	1 475 934			0	1 475 934
Nerozdelený zisk minulých rokov	6 325 261	0	0	2 034 805	8 360 066
Neuhrazená strata minulých rokov	-20 259 346	0	0		-20 259 346
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 034 805	1 180 952	0	-2 034 805	1 180 952
Vlastné imanie spolu	22 948 324	1 180 952	0	0	24 129 276

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	4 300 000	0	0	0	4 300 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 319	0	0	0	3 319
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	29 068 351	0	0	0	29 068 351
Zákonný rezervný fond	2 275 934	0	0	-800 000	1 475 934
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 961 030	0	0	2 364 231	6 325 261
Neuhrazená strata minulých rokov	-24 220 375	0	0	3 961 029	-20 259 346
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	6 325 261	2 034 805	0	-6 325 261	2 034 805
Vlastné imanie spolu	21 713 520	2 034 805	0	-800 001	22 948 324

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 4 300 000 EUR.

Zisk na akciu na základnom imaní predstavuje za rok 2017 je vo výške 274,64 EUR (za rok 2016 vo výške 472,78 EUR).

Predstavenstvo dňa 1. februára 2016 rozhodlo o znížení zákonného rezervného fondu o 800 000 EUR, zákonný rezervný fond po znížení predstavuje výšku 1 475 934 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Oceňovacie rozdiely vo výške 29 068 351 EUR vznikli v roku 2007 pri zlúčení na základe Zmluvy o zlúčení vo forme notárskej zápisnice zo dňa 4. decembra 2007 medzi spoločnosťou EUROPA SC a.s. a nástupníckou spoločnosťou ING Real Estate PFCEE Holding a.s. a so zmenou obchodného mena na EUROPA SC a.s.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2016

Účtovný zisk za rok 2016 bol rozdelený nasledovne:

- Nerozdelený zisk minulých období 2 034 805 EUR

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2017

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2017 nasledovne: prevod na nerozdelený zisk minulých rokov.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2017	2016
Výsledok hospodárenia pred zdanením	1 699 013	2 313 811
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 426 229	2 387 960
Zmena stavu opravných položiek	35 348	-1 251 710
Úrokové náklady (netto)	3 198 640	3 219 122
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	7 359 230	6 669 183
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	69 693	-229 078
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-91 122	751 265
Prevádzkové peňažné toky	7 337 801	7 191 370
Prevádzkové peňažné toky	7 337 801	7 191 370
Zaplatené úroky	-241	-241
Prijaté úroky	2 773	2 746
Zaplatená daň z príjmov	-45 011	-3 424
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	7 295 322	7 190 451
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-695 004	-2 498 869
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	1 711
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-695 004	-2 497 158
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-29 644 250	-1 093 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	27 000 000	0
Zaplatené úroky	-2 695 559	-3 222 338
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-5 337 036	-4 315 338
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 260 750	377 956
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 538 693	4 160 738
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	5 799 443	4 538 693

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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