

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

VÝROČNÁ SPRÁVA

K 31. DECEMBRU 2017

SPOLOČNOSTI

EUROPA SC a. s.

NA TROSKÁCH 25/14180

974 01 BANSKÁ BYSTRICA

IČO: 36 712 167

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

Obsah:

- 1. Základné údaje o spoločnosti**
- 2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti**
- 3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov spoločnosti**
- 4. Finančná analýza**
- 5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po konci účtovného obdobia**
- 6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky**
- 7. Informácia o organizačnej zložke v zahraničí**
- 8. Výskum a vývoj**
- 9. Ochrana životného prostredia**
- 10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky**
- 11. Návrh na rozdelenie zisku**
- 12. Účtovná závierka k 31.12.2017**
- 13. Správa nezávislého audítora**

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: EUROPA SC a. s.

Právna forma: akciová spoločnosť

IČO: 36 712 167

Sídlo: Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

Zápis do OR: 15.12.2006

Základné imanie: 4 300 000 EUR

Predmet podnikania:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iných prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iným než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností
- činnosť ekonomických a organizačných poradcov
- reklamná a propagačná činnosť
- prieskum trhu – marketing
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- organizovanie školení, kurzov a seminárov v rozsahu voľnej živnosti
- vydávanie periodických a neperiodických publikácií
- inzertná činnosť
- tvorba webových stránok
- prenájom priemyselného tovaru
- finančný leasing
- dodávka elektriny
- distribúcia elektriny

Predstavenstvo (Konatelia)

	31.12.2017	31.12.2016
Predseda:	Pavel Křen (od 5.4.2017)	Martin Rozhoň
Predseda:	Martin Rozhoň (do 4.4.2017)	
Člen:	Jana Bílková	Jana Bílková
Člen:	Robert Sninčák (od 1.7.2017)	Zsuzsa Laszlo
Člen:	Zsuzsa Laszlo (do 30.6.2017)	
Člen:	Pavel Křen (od 14.1. do 4.4.2017)	Daniela Špůrková
Člen:	Daniela Špůrková (do 13.1.2017)	

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

Dozorná rada

	31.12.2017	31.12.2016
Predseda:	Róbert Sninčák (do 30.6.2017)	Róbert Sninčák
Člen:	Jerôme Marie Dominique Lacombe (od 1.7. 2017)	
Člen:	Tomáš Velfl (do 30.6.2017)	Tomáš Velfl
Člen:	Sander Tims (od 1.7. 2017)	
	Petra Tatková (do 30.6.2017)	Petra Tatková
	Michael Franciscus Maria Santpoort (od 01.07.2017)	

Akcionár:

PFCEE Soparfi A S.a r.l. (do 29.12.2017)

PFCEE Dutch Holding B. V. (od 30.12.2017)

Akcie:

4 300 kmeňových, listinných akcií s nominálnou hodnotou 1 000 EUR

2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti

Spoločnosť EUROPA SC a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) vznikla 14.11.2006.

Ku dňu 31.12.2007 prišlo k výmazu spoločnosti EUROPA SC a. s. z Obchodného registra z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou ING Real Estate PFCEE Holding a.s., ktorá sa stala jej právnym nástupcom. Spoločnosť ING Real Estate PFCEE Holding a.s., IČO: 36 712 167, zmenila k 1.1.2008 obchodné meno na EUROPA SC a.s.

Hlavnou podnikateľskou činnosťou Spoločnosti je prenájom vlastnej nehnuteľnosti s doplnkovými službami obchodného centra.

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

Obchodné centrum EUROPA SC a. s. disponuje nadštandardnými obchodnými priestormi. Medzi nájomníkov týchto priestorov patria aj renomovaní zahraniční predajcovia.

Hospodárenie Spoločnosti

Obchodné centrum a rozmery prenajatých priestorov zostali v roku 2017 totožné s prenajímateľnou plochou z roku 2016, ktorá bola 33 424 m² (v roku 2015 bola 32 318 m², v roku 2014 bola 32 361 m²).

Obchodné centrum realizovalo množstvo väčších i menších marketingových podujatí, čím priťahlo nielen domácie obyvateľov, ale aj ľudí zo širšej spádovej oblasti. Návštevnosť v roku 2017 zaznamenala nárast o 114 150 ľudí (návštevnosť za rok 2017 bola 5 713 222 ľudí, za rok 2016 5 599 072 ľudí, za rok 2015 5 406 975 ľudí) a priemerný nákup na jedného návštevníka v roku 2017 vo výške 12,01 Eur (v roku 2016 11,64 Eur, v roku 2015 vo výške 11,72 Eur). Spoločnosť predpokladá, že objem tržieb z prenájmu realizovaný v roku 2017 bude dosahovaný i v ďalších rokoch. Spoločnosť tiež nepredpokladá výraznú zmenu vo výške prevádzkových nákladov v ďalších obdobiach.

Výročná správa spoločnosti**EUROPA SC a. s.**

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

Tržby za poskytnuté služby dosiahli v roku 2017 výšku 8 466 078 EUR, čo znamená nárast oproti predchádzajúcemu roku (v roku 2016 dosiahli výšku 7 749 088 EUR, v roku 2015 dosiahli výšku 7 780 347 EUR), tržby za predaný tovar boli v roku 2017 vo výške 970 566 EUR (v roku 2016 vo výške 1 007 805 EUR, v roku 2015 vo výške 1 077 512 EUR).

Prevádzková spotreba bola v roku 2017 vo výške 3 076 543 EUR, čo predstavuje mierny nárast oproti predchádzajúcemu roku (v roku 2016 vo výške 2 940 293 EUR, v roku 2015 vo výške 2 656 521 EUR).

Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval za rok 2017 zisk vo výške 5 074 127 EUR (za rok 2016 zisk vo výške 5 536 271 EUR, za rok 2015 zisk vo výške 9 978 936 EUR).

Vo finančnej oblasti za rok 2017 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3 375 114 EUR (za rok 2016 dosiahla Spoločnosť stratu vo výške 3 222 460 EUR, za rok 2015 dosiahla Spoločnosť stratu vo výške 3 243 264 EUR).

3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov Spoločnosti

MAJETOK netto spolu (EUR) z toho:	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	103 798 378	104 373 894	103 205 242
Dlhodobý hmotný majetok	93,72%	94,86%	94,63%
Krátkodobé pohľadávky	0,42%	0,47%	0,99%
Finančný majetok	5,59%	4,35%	4,03%
Časové rozlíšenie	0,28%	0,32%	0,35%

Pasíva spolu (EUR) z toho:	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	103 798 378	104 373 894	103 205 242
Vlastné imanie	23,25%	21,99%	21,04%
Rezervy	0,14%	0,40%	0,08%
Dlhodobé záväzky	53,51%	27,02%	4,45%
Krátkodobé záväzky	1,28%	0,51%	22,73%
Bankové úvery a výpomoci	21,19%	49,48%	51,10%
Časové rozlíšenie	0,62%	0,60%	0,60%

Výročná správa spoločnosti**EUROPA SC a. s.**

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

Významné súvahové a výsledkové položky (EUR):	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktíva brutto z toho:	131 537 140	129 721 776	127 416 874
Neobežný majetok	124 501 090	123 806 087	121 307 218
Obežný majetok	6 746 474	5 583 257	5 752 728
Časové rozlíšenie	289 576	332 432	356 928
Pasíva z toho:	103 798 378	104 373 894	103 205 242
Vlastné imanie	24 129 276	22 948 324	21 713 520
Závazky	79 021 003	80 797 347	80 876 077
Časové rozlíšenie	648 099	628 223	615 645
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	12 211 901	11 314 972	11 447 700
Pridaná hodnota	4 871 382	4 391 281	4 657 301
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	5 074 127	5 536 271	9 978 935
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 375 114	-3 222 460	- 3 243 264
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 180 952	2 034 805	6 325 261

4. Finančná analýza**Ukazovatele likvidity**

Nasledujúca tabuľka vyjadruje hodnoty likvidity za sledované obdobie:

Rok	2017	2016	2015
Okamžitá likvidita (likvidita I. stupňa)	2,73	0,09	0,17
Pohotová (bežná) likvidita (likvidita II. stupňa)	3,07	0,10	0,21
Celková likvidita (likvidita III. stupňa)	3,07	0,10	0,21

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

Ukazovatele rentability

Spoločnosť dosiahla v jednotlivých obdobiach nasledujúce hodnoty rentability:

Rok	2017	2016	2015
Rentabilita celkového kapitálu	1,1%	1,9%	6,13%
Rentabilita vlastného kapitálu	4,9%	8,9%	29,13%

Ukazovatele zadlženosti

Spoločnosť v jednotlivých obdobiach dosiahla nasledovné hodnoty zadlženosti:

Rok	2016	2016	2015
Celková zadlženosť	76,1%	77,41%	78,36%

5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností v účtovnej závierke Spoločnosti.

6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

V roku 2018 Spoločnosť plánuje vylepšiť a udržať tenant mix nákupného centra a dosiahnuť tak 100% obsadenosť nákupných jednotiek. Cieľom Spoločnosti je priniesť do centra značky ako sú: Bershka, Pull & Bear, Peak & Clopenburg a iné. Ďalším z kvalitatívnych cieľov Spoločnosti je udržať širokú cieľovú skupinu návštevníkov centra a skvalitniť voľnočasové aktivity mimo nakupovania tak, aby bolo centrum pre jeho návštevníkov inšpiráciou a cieľom k tráveniu voľného času. Primárnym cieľom Spoločnosti je udržať si pozíciu najväčšieho a najlepšieho nákupného centra v regióne. Snažíme sa tiež prezentovať centrum ako "ECO-friendly" a rôznymi aktivitami prispievame k zvýšeniu povedomia o vplyve nášho konania na environmentálne prostredie

7. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadnu organizačnú zložku.

8. Výskum a vývoj

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady na výskum a vývoj. Spoločnosť robila v roku 2017 marketingový prieskum a pripravuje nový vernostný program pre svojich zákazníkov.

9. Ochrana životného prostredia

V roku 2013 prešla budova Europa Shopping centra certifikáciou BREEAM a GRESB Survey, v ktorej dosiahla hodnotenie excelent *****. Následne v roku 2015, 2016 a 2017 prešla recertifikáciou, kde si svoje hodnotenie udržala. BREEAM je systém hodnotenia komplexnej udržateľnosti budov skladajúci sa z niekoľkých kategórií, napríklad energetická účinnosť, emisie skleníkových plynov, zdravie a pohoda, využitie pozemku, znečistenie, nakladanie s odpadmi a vodou. BREEAM vyžaduje zapojenie kvalifikovaného posudzovateľa a audítora do procesu certifikácie. V rámci ochrany životného prostredia spoločnosť separuje odpad a rôznymi aktivitami sa snaží odľahčiť zaťaženie životného prostredia. Rovnako Spoločnosť pracuje na inovácii technológií a optimalizácii ich vplyvu na životné prostredie.

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť neobstarala ani neeviduje žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

11. Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť navrhuje previesť zisk za rok 2017 vo výške 1 180 952 EUR do nerozdeleného zisku minulých rokov.

12. Účtovná závierka k 31.12.2017

Účtovná závierka k 31.12.2017 je prílohou č. 1 tejto výročnej správy.

13. Správa nezávislého audítora

Správa nezávislého audítora je prílohou č. 2 tejto výročnej správy.

V Banskej Bystrici, 16.04.2018



Pavel Křen
Predseda predstavenstva



Jana Bílková
Člen predstavenstva



Róbert Sninčák
Člen predstavenstva

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 2 9 6 9 6 9 IČO 3 6 7 1 2 1 6 7 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 6 do 1 2 2 0 1 6
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

EUROPA SC a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica Na Troskách Číslo 25 / 14180

PSČ Obec 97401 Banská Bystrica

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Banská Bystrica

Oddiel : Sa , Vložka číslo : 937 / S

Telefónne číslo Faxové číslo 905601067

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

23.03.2018

Schválená dňa:

. . 2018

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 3 1 5 3 7 1 4 0 2 7 7 3 8 7 6 2	1 0 3 7 9 8 3 7 8	1 0 4 3 7 3 8 9 4
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 2 4 5 0 1 0 9 0 2 7 2 2 4 7 0 6	9 7 2 7 6 3 8 4	9 9 0 0 7 6 0 9
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 2 4 5 0 1 0 9 0 2 7 2 2 4 7 0 6	9 7 2 7 6 3 8 4	9 9 0 0 7 6 0 9
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	7 6 0 8 4 9 9	7 6 0 8 4 9 9	7 6 0 8 4 9 9
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 1 6 2 1 4 2 5 6 2 6 7 8 7 4 4 7	8 9 4 2 6 8 0 9	9 1 0 9 7 7 6 3
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	6 3 5 2 5 7 4 3 7 2 5 9	1 9 7 9 9 8	2 3 1 4 7 0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	4 3 0 7 8	4 3 0 7 8	6 9 8 7 7
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 7 4 6 4 7 4 5 1 4 0 5 6	6 2 3 2 4 1 8	5 0 3 3 8 5 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	9 4 7 0 3 1	4 3 2 9 7 5	
			5 1 4 0 5 6		4 9 5 1 6 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 4 4 6 3 2	4 3 0 5 7 6	
			5 1 4 0 5 6		4 9 5 1 0 9
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	6 7 1 4 8	6 7 1 4 8	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	8 7 7 4 8 4 5 1 4 0 5 6	3 6 3 4 2 8	4 9 5 1 0 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 4 0	1 4 0	5 1
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 2 5 9	2 2 5 9	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 7 9 9 4 4 3	5 7 9 9 4 4 3	4 5 3 8 6 9 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 2 5 9 0	2 2 5 9 0	2 4 6 4 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 7 7 6 8 5 3	5 7 7 6 8 5 3	4 5 1 4 0 4 4
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 8 9 5 7 6	2 8 9 5 7 6	3 3 2 4 3 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 4 5 2 8	1 4 5 2 8	1 4 8 0 9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 7 5 0 4 8	2 7 5 0 4 8	3 1 7 6 2 3

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 0 3 7 9 8 3 7 8	1 0 4 3 7 3 8 9 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 4 1 2 9 2 7 6	2 2 9 4 8 3 2 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	4 3 0 0 0 0 0	4 3 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	4 3 0 0 0 0 0	4 3 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 4 7 9 2 5 3	1 4 7 9 2 5 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 4 7 9 2 5 3	1 4 7 9 2 5 3
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	2 9 0 6 8 3 5 1	2 9 0 6 8 3 5 1
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	2 9 0 6 8 3 5 1	2 9 0 6 8 3 5 1
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 1 8 9 9 2 8 0	- 1 3 9 3 4 0 8 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	8 3 6 0 0 6 6	6 3 2 5 2 6 1
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/-429)	99	- 2 0 2 5 9 3 4 6	- 2 0 2 5 9 3 4 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 8 0 9 5 2	2 0 3 4 8 0 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 9 0 2 1 0 0 3	8 0 7 9 7 3 4 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	5 5 5 4 6 5 8 5	2 8 2 0 1 8 0 4
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej úasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	5 0 3 8 6 1 4 2	2 3 5 7 0 4 6 6
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej úasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	1 3 4 0 7 4 5	1 2 8 4 6 9 1
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	3 8 1 9 6 9 8	3 3 4 6 6 4 7



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 2 0 0 0 0 0 0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 3 2 9 0 8 0	5 3 1 1 9 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 7 6 4 6 1	3 7 2 4 6 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	6 2 0 5 6	6 4 5 9 5
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 1 4 4 0 5	3 0 7 8 7 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	6 9 0 1 7 8	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	4 0 5	4 0 5
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 4 4 6 3 6	1 4 4 0 0 6
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 7 4 0 0	1 4 3 2 0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 4 5 3 3 8	4 2 0 0 9 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 4 5 3 3 8	4 2 0 0 9 7
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		5 1 6 4 4 2 5 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	6 4 8 0 9 9	6 2 8 2 2 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 4 8 0 9 9	6 2 8 2 2 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 2 2 1 1 9 0 1	1 1 3 1 4 9 7 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 2 2 1 1 9 0 1	1 1 3 1 4 9 7 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	9 7 0 5 6 6	1 0 0 7 8 0 5
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	8 4 6 6 0 7 8	7 7 4 9 0 8 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 7 7 5 2 5 7	2 5 5 8 0 7 9
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	7 1 3 7 7 7 4	5 7 7 8 7 0 1
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	6 3 9 9 7 2	6 7 7 5 6 7
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	8 4 8 7 4 7	7 4 7 7 5 2
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 0 7 6 5 4 3	2 9 4 0 2 9 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 2 2 9 5 7	1 4 7 7 8 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 4 2 6 2 2 9	1 1 5 1 2 6 0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 4 2 6 2 2 9	2 3 8 7 9 6 0
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		- 1 2 3 6 7 0 0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 2 0 9 3 8	2 1 7 4 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 4 2 6 4	9 2 3 0 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 0 7 4 1 2 7	5 5 3 6 2 7 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 8 7 1 3 8 2	4 3 9 1 2 8 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 7 7 3	3 4 5 7
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2 7 7 3	3 4 5 7
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		7 1 1
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 7 7 3	2 7 4 6
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 3 7 7 8 8 7	3 2 2 5 9 1 7
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 2 0 1 4 1 3	3 2 2 2 5 7 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 3 2 2 4 5 2	2 1 0 8 2 0 9
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	8 7 8 9 6 1	1 1 1 4 3 7 0
O.	Kurzové straty (563)	52	3 6 6	3
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 7 6 1 0 8	3 3 3 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 3 7 5 1 1 4	- 3 2 2 2 4 6 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 6 9 9 0 1 3	2 3 1 3 8 1 1
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	5 1 8 0 6 1	2 7 9 0 0 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 5 0 1 1	3 4 2 4
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	4 7 3 0 5 0	2 7 5 5 8 2
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 8 0 9 5 2	2 0 3 4 8 0 5

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 zahrňuje 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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

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

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) Záväzky

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

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 vyrovnania 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 VYSVETLJUJÚ 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 vyradenia 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 vyradenia 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. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru :

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	55 546 585	0	0	55 546 585
Záväzky 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
Záväzky 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
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	690 178	0	690 178
Záväzky 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			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
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
Dlhodobo 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 splatnosti	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 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 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>	<i>99 635</i>	<i>11 280</i>
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>	<i>2 976 908</i>	<i>2 929 013</i>
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>	<i>366</i>	<i>3</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	366	3
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>3 377 521</i>	<i>3 225 914</i>
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 neučtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neučtovania 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 urovaní 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. PREHLAD 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. PREHĽAD 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		
Prijmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-29 644 250	-1 093 000
Prijmy / 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 jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti EUROPA SC a.s.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Ukutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROPA SC a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa ISAs vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať,

že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

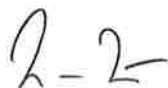
Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

25. apríla 2018
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Peter Uram-Hrišo, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 996

Úč POD

FINANCIAL STATEMENTS

of entrepreneurs in double-entry accounting

as of 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Numbers should be justified to the right, other data is justified to the left. Unused rows must be left blank.

The information should be written in block letters (see this example), using a typewriter or printer with black or dark blue ink.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Tax identification number 2 0 2 2 2 9 6 9 6 9	Financial statements Accounting unit ☒ Ordinary small ☐ Extraordinary ☒ large ☐ Interim (marked with x)	Month Year For period from 0 1 2 0 1 7 to 1 2 2 0 1 7 Directly preceding period from 0 1 2 0 1 6 to 1 2 2 0 1 6
Identification number 3 6 7 1 2 1 6 7		
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0		

Enclosed components of the financial statements

☒ Stat. of financial position (Úč POD 1-01) (in full EUR)
 ☒ Income statement (Úč POD 2-01) (in full EUR)
 ☒ Notes (Úč POD 3-01) (in full EUR or EUR cents)

Business name of entity

E U R O P A S C a . s .

Registered seat of entity

Street N a T r o s k á c h	Number 2 5 / 1 4 1 8 0
ZIP Code 9 7 4 0 1	Town B a n s k á B y s t r i c a
Indication of the commercial register and registration number of the company O k r e s n ý s ú d B a n s k á B y s t r i c a	
O d d i e l : S a , V l o ž k a č í s l o : 9 3 7 / S	
Phone number 9 0 5 6 0 1 0 6 7	Fax number
E-mail	

Prepared on: 2 3 . 0 3 . 2 0 1 7	Approved on: .	Signature of the statutory board or statutory board member or signature of the natural person, which is an accounting entity: 0
-------------------------------------	-------------------	--

Tax Office records

Place for the reference number

Stamp of the Tax Office

Line a	ASSETS b	Line no. c	Current period		Prior period	
			1	Gross value - part 1	Net value 2	Net value 3
				Adjustment - part 2		
	TOTAL ASSETS I. 002 + I. 030 + I. 061	001		131 537 140	103 798 378	
				27 738 762		104 373 894
A.	Non-current assets I. 003 + I. 011 + I. 021	002		124 501 090	97 276 384	
				27 224 706		99 007 610
A.I.	Non-current intangible assets total (I. 004 to 010)	003				
A.I.1.	Capitalized development cost (012) - /072, 091A/	004				
2.	Software (013) - /073, 091A/	005				
3.	Valuable rights (014) - /074, 091A/	006				
4.	Goodwill (015)-/075,091A/	007				
5.	Other non-current intangible assets (019, 01X) - /079, 07X, 091A 07X, 091A/	008				
6.	Non-current intangible assets under construction (041) - 093	009				
7.	Advance payments for non-current intangible assets (051) - 095A	010				
A.II.	Non-current tangible assets total (I. 012 to 020)	011		124 501 090	97 276 384	
				27 224 706		99 007 610
A.II.1.	Land (031)-092A	012		7 608 499	7 608 499	
						7 608 499
2.	Buildings (021) - /081,092A/	013		116 214 256	89 426 809	
				26 787 447		91 097 764

Line a	ASSETS b	Line no. c	Current period		Prior period	
			1	Gross value - part 1	Net value 2	Net value 3
				Adjustment - part 2		
3.	Plant and equipment (022) - /082, 092A/	014		635 257		197 998
				437 259		231 470
4.	Perennial crops (025) - /085, 092A/	015				
5.	Livestock and draught animals (026) - /086, 092A/	016				
6.	Other non-current tangible assets (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A	017				
7.	Non-current tangible assets under construction (042) - 094	018		43 078		43 078
						69 877
8.	Advance payments for non-current tangible assets (052) - 095A	019				
9.	Adjustments for assets acquired (+/- 097) +/- 098	020				
A.III.	Non-current financial assets total (I. 022 to 032)	021				
A.III.1.	Investment in connected entities (061A, 062A, 063A) - 096A	022				
2.	Investment in group except for connected entities (062A) - 096A	023				
3.	Other non-current investments (063A) - 096A	024				
4.	Loans to connected entities (066A) - /096A	025				
5.	Loans to group except for connected entities (066A) - /096A	026				
6.	Other loans (067A) - /096A	027				

Line a	ASSETS b	Line no. c	Current period		Prior period	
			1	Gross value - part 1	Net value 2	Net value 3
				Adjustment - part 2		
7.	Debentures and other non-current financial assets (065A, 069A, 06XA) -/096A/	028				
8.	Loans and other non-current financial assets with maturity up to one year (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	029				
9.	Term deposits exceeding one year 22XA	030				
10.	Non-current financial assets under construction (043) - 096A	031				
11.	Advance payments for non-current financial assets (053) - 095A	032				
B.	Current assets I. 034 + I. 041 + I. 053 + I. 066 + I. 071 + I. 046 + I. 055	033		6 746 474	6 232 418	
				514 056		5 033 852
B.I.	Inventory total (I. 035 to 040)	034				
B.I.1.	Raw material (112, 119, 11X) - /191,19X/	035				
2.	Work in progress and semi-finished goods (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	036				
3.	Finished goods (123) - 194	037				
4.	Livestock (124) - 195	038				
5.	Merchandise (132,133,13X,139) -/196,19X/ - /196, 19X/	039				
6.	Advance payments for inventories (314A) - 391A	040				
B.II.	Long-term receivables total (I. 042 + I. 046 to 052)	041				

Line a	ASSETS b	Line no. c	Current period		Prior period
			1	Gross value - part 1	
				Adjustment - part 2	Net value 3
B.II.1.	Trade receivables (I. 043 to 045)	042			
1.a.	Trade receivables from connected entities (311A,312A,313A,314A,315A, 31XA) - /391A/	043			
1.b.	Trade receivables within group except for receivables from connected entities (311A,312A,313A,314A,315A, 31XA) - /391A/	044			
1.c.	Other trade receivables (311A,312A,313A,314A,315A, 31XA) - /391A/	045			
2.	Net value of construction contracts (316A)	046			
3.	Other receivables from connected entities (351A) - 391A	047			
4.	Other receivables from group except from connected entities (351A) - 391A	048			
5.	Receivables from partners and consortium members (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	049			
6.	Receivables from derivative operations (373A,376A)	050			
7.	Other receivables (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - 391A	051			
8.	Deferred tax asset (481A)	052			
B.III.	Short-term receivables total (I. 054 + I. 058 to 065)	053		947 031	432 975
				514 056	495 159
B.III.1.	Trade receivables (I. 055 to 057)	054		944 632	430 576
				514 056	495 108
1.a.	Trade receivables from connected entities (311A,312A,313A,314A,315A, 31XA) - /391A/	055		67 148	67 148
1.b.	Trade receivables within group except for receivables from connected entities (311A,312A,313A,314A,315A, 31XA) - /391A/	056			

Line a	ASSETS b	Line no. c	Current period		Prior period	
			1	Gross value - part 1	Net value 2	Net value 3
				Adjustment - part 2		
1.c.	Other trade receivables (311A,312A,313A,314A,315A, 31XA) - /391A/	057		877 484		363 428
				514 056		495 108
2.	Net value of construction contracts (316A)	058				
3.	Other receivables from connected entities (351A) - 391A	059				
4.	Other receivables from group except from connected entities (351A) - 391A	060				
5.	Receivables from partners and consortium members (354A, 355A, 358A,35XA, 398A) - 391A	061				
6.	Social security receivables (336A) - 391A	062				
7.	Tax receivables and subsidies (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	063		140		140
						51
8.	Receivables from derivative operations (373A,376A)	064				
9.	Other receivables (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - 391A	065		2 259		2 259
B.IV.	Current financial assets total (l. 067 to 070)	066				
B.IV.1.	Current financial assets within connected entities (251A,253A,256A,257A,25XA) - /291A, 29XA/	067				
2.	Current financial assets outside connected entities (251A,253A,256A,257A,25XA) - /291A, 29XA/	068				
3.	Own shares and interests (252)	069				
4.	Short-term financial assets under construction (259, 314A) - /291A/	070				
B.V.	Financial assets total (l. 072 to 073)	071		5 799 443		5 799 443
						4 538 693

Line a	ASSETS b	Line no. c	Current period		Prior period
			1	Net value 2	
			Adjustment - part 2		Net value 3
B.V.1.	Cash (211, 213, 21X)	072	22 590	22 590	
					24 649
2.	Bank accounts (221A, 22X +/- 261)	073	5 776 853	5 776 853	
					4 514 044
C.	Accruals and prepayments total I. 075 and 078	074	289 576	289 576	
					332 432
C.1.	Prepaid expenses long-term (381A, 382A)	075			
2.	Prepaid expenses short-term (381A, 382A)	076	14 528	14 528	
					14 809
3.	Accrued revenues long-term (385A)	077			
4.	Accrued revenues short-term (385A)	078	275 048	275 048	
					317 623

Line a	LIABILITIES AND EQUITY b	Line no. c	Current period 4	Prior period 5
	SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES TOTAL I. 080 + I. 101 + I. 141	079	103 798 378	104 373 894
A.	Shareholders' equity I. 081+ 085+ 086 + 087+ 090 + I. 093 + I. 097 + I. 100	080	24 129 276	22 948 324
A.I.	Registered capital total (I. 082 to 084)	081	4 300 000	4 300 000
A.I.1.	Share capital (411 alebo +/- 491)	082	4 300 000	4 300 000
2.	Change in share capital +/- 419	083		
3.	Receivables for subscribed share capital (-/353)	084		
A.II.	Share premium (412)	085		
A.III.	Other capital funds (413)	086		
A.IV.	Legal reserve funds I. 088 + I. 089	087	1 479 253	1 479 253
A.IV.1.	Legal reserve fund and non-distributable fund (417A, 418, 421A, 422)	088	1 479 253	1 479 253
2.	Reserve fund on own shares and interests (417A, 421A)	089		
A.V.	Funds created from profit total (I. 091 + I. 092)	090		
A.V.1.	Statutory funds (423, 42X)	091		
2.	Other funds (427, 42X)	092		
A.VI.	Revaluation reserves total (I. 094 to I. 096)	093	29 068 351	29 068 351
A.VI.1.	Revaluation reserve from valuation of assets and liabilities (+/- 414)	094		
2.	Investments revaluation reserve (+/- 415)	095		
3.	Revaluation reserve for mergers and demergers (+/-416)	096	29 068 351	29 068 351
A.VII.	Retained earnings I. 098+ 099	097	-11 899 280	-13 934 085
A.VII.1.	Retained profits from previous years (428)	098	8 360 066	6 325 261
2.	Accumulated loss carried forward (-/429)	099	-20 259 346	-20 259 346
A.VIII.	Profit or loss from current period +/- I. 001 - (081 + 085 + 086 + 087 + 090 + 093 + 097 + 101 + 141)	100	1 180 952	2 034 805
B.	Liabilities I. 102 + 118 + 121 + 122 + 136 + 139 + 140	101	79 021 003	80 797 347
B.I.	Non-current liabilities total (I. 103 + I. 107 to 117)	102	55 546 585	28 201 804
B.I.1.	Non-current trade liabilities total (I. 104 to 106)	103		
1.a.	Trade payables to connected entities (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Trade payables to group except for connected entities (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Other trade payables (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Net value of construction contracts (316A)	107		

Line a	LIABILITIES AND EQUITY b	Line no. c	Current period 4	Prior period 5
3.	Other long-term liabilities to connected entities (471A, 47XA)	108	50 386 142	23 570 466
4.	Other long-term liabilities within group except for connected entities (471A, 47XA)	109		
5.	Other long-term liabilities (479A, 47XA)	110		
6.	Long-term advance payments received (475A)	111	1 340 745	1 284 691
7.	Long-term bills of exchange payable (478A)	112		
8.	Bonds and debentures issued (473A/-/255A)	113		
9.	Social fund payable (472)	114		
10.	Other non-current liabilities (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Long-term liabilities from derivative operations (373A, 377A)	116		
12.	Deferred tax liability (481A)	117	3 819 698	3 346 647
B.II.	Non-current provisions total (I. 119 to 120)	118		
B.II.1.	Legal provisions long term (451A)	119		
2.	Other long-term provisions (459A, 45XA)	120		
B.III.	Long-term bank loans (461A, 46XA)	121	22 000 000	
B.IV.	Current liabilities total (I. 123 + I. 127 to I. 135)	122	1 329 080	531 196
B.IV.1.	Current trade payables (I. 124 to I. 126)	123	476 461	372 465
1.a.	Trade payables to connected entities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	62 056	64 595
1.b.	Trade payables to group except for connected entities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Other trade payables (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	414 405	307 870
2.	Net value of construction contracts (316A)	127		
3.	Payables to connected entities (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	690 178	
4.	Other liabilities within group except for connected entities (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Payables to partners and consortium members (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	405	405
6.	Payables to employees (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Social security payables (336A)	132		
8.	Tax liabilities and subsidies (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	144 636	144 006
9.	Payables from derivative operations (373A, 377A)	134		
10.	Other short-term liabilities (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	17 400	14 320
B.V.	Current provisions total (I. 137 + I. 138)	136	145 338	420 097
B.V.1.	Legal provisions short term (323A, 451A)	137		
2.	Other short term provisions (323, 32X, 451A, 459A, 45XA)	138	145 338	420 097

Line a	LIABILITIES AND EQUITY b	Line no. c	Current period 4	Prior period 5
B.VI.	Current bank loans (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		51 644 250
B.VII.	Short term financial borrowings (241, 249, 24x, 473A, /- /255A)	140		
C.	Accruals and deferred income - total (I. 142 to 145)	141	648 099	628 223
C.1.	Accruals long term (383A)	142		
2.	Accruals short term (383A)	143		
3.	Deferred income long term (384A)	144		
4.	Deferred income short term (384A)	145	648 099	628 223

Income Statement Úč POD 2-01

Line a	Text b	Line no c	Actual result in	
			current period 1	prior period 2
*	Net turnover (part of acc. group 6 as defined by the law)	01	12 211 901	11 314 972
**	Revenues from operating activities total (I. 03 to I. 09)	02	12 211 901	11 314 972
I.	Revenues from merchandise (604, 607)	03	970 566	1 007 805
II.	Revenues from own products (601)	04		
III.	Revenues from services (602, 606)	05	8 466 078	7 749 088
IV.	Change in stock of finished goods and work in progress (+/- acc. group 61)	06		
V.	Own work capitalised (acc. group 62)	07		
VI.	Revenue from sale of non-current assets and material (641, 642)	08		
VII.	Other operating revenues (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 775 257	2 558 079
**	Operating expenses total (I. 11 + I. 12 + I. 13 + I. 14 + I. 15 + I. 20 + I. 21 + I. 24 + I. 25 + I. 26)	10	7 137 774	5 778 701
A.	Costs of merchandise sold (504, 507)	11	639 972	677 567
B.	Material and energy consumption and other unstorable supplies (501, 502, 503)	12	848 748	747 752
C.	Allowances to inventories (+/-) (505)	13		
D.	Services (acc. group 51)	14	3 076 542	2 940 293
E.	Personnel expenses total (I. 13 až 16)	15		
E.1.	Wages and salaries (521, 522)	16		
2.	Remuneration of members of the board of companies and co-operatives (523)	17		
3.	Social insurance costs (524, 525, 526)	18		
4.	Social security costs (527, 528)	19		
F.	Indirect taxes and charges (acc. group 53)	20	122 957	147 782
G.	Depreciation of and provisions to non-current tangible and intangible assets (I. 22 + I. 23)	21	2 426 229	1 151 260
G.1	Depreciation of non-current tangible and intangible assets (551)	22	2 426 229	2 387 960
2.	Provisions to non-current tangible and intangible assets (+/-) (553)	23		-1 236 700
H.	Net book value of non-current assets and material sold (541, 542)	24		
I.	Creation and release of provisions to receivables (+/-547)	25	-20 938	21 742
J.	Other operating expenses (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	44 264	92 305
***	Profit or loss from operating activities (+/-) (I.02 - I. 10)	27	5 074 127	5 536 271

Income Statement Úč POD 2-01

Line a	Text b	Line no c	Actual result in	
			current period 1	prior period 2
*	Added value (I. 03 + I. 04 + I. 05 + I. 06 + I. 07) - (I. 11 + I. 12 + I. 13 + I. 14)	28	4 871 382	4 391 281
**	Revenues from financial activities I.30 + I. 31 + I. 35 + I. 39 + I. 42 + I. 43 + I. 44	29	2 773	3 457
VIII.	Revenues from sale of securities and ownership interests (661)	30		
IX.	Revenues from non-current financial assets (I. 32 to I. 34)	31		
IX.1.	Income from investments in connected entities (665A)	32		
2.	Income from investments in group except for connected entities (665A)	33		
3.	Income from other long-term securities and ownership interest (665A)	34		
X.	Income from short-term financial assets (I. 36 to I. 38)	35		
X.1	Income from investments in connected entities (666A)	36		
2.	Income from investments in group except for connected entities (666A)	37		
3.	Income from other current financial assets (666A)	38		
XI.	Interest income (I. 40 + I. 41)	39	2 773	3 457
XI.1	Interest income from from connected entities (662A)	40		711
2.	Other interest income (662A)	41	2 773	2 746
XII.	Foreign exchange gains (663)	42		
XIII.	Income from revaluation of securities and income from transactions with derivatives (664, 667)	43		
XIV.	Other financial revenue (668)	44		
**	Financial expenses total (I. 46 + I. 47 + I. 48 + I. 49 + I. 52 + I. 53 + I. 54)	45	3 377 887	3 225 917
K.	Book value of securities and ownership interest sold (561)	46		
L.	Costs of short-term financial assets (566)	47		
M.	Creation and release of provisions to financial assets (+/-) (565)	48		
N.	Interest expense (I. 50 + I. 51)	49	3 201 413	3 222 579
N.1.	Interest expense to connected entities (562A)	50	2 322 452	2 108 209
2.	Other interest expense (562A)	51	878 961	1 114 370
O.	Foreign exchange losses (563)	52	366	3
P.	Expenses for revaluation of securities and expenses for transactions with derivatives (564, 567)	53		
Q.	Other financial expenses (568, 569)	54	176 108	3 335

Income Statement Úč POD 2-01

Line a	Text b	Line no c	Actual result in	
			current period 1	prior period 2
***	Profit/(loss) from financial activities (+/-) (l. 29 - l. 45)	55	-3 375 114	-3 222 460
****	Profit/(loss) for the period before tax (+/-) (l. 27 + l. 55)	56	1 699 013	2 313 811
R	Tax on income (l. 58 + l. 59)	57	518 061	279 005
R.1	- due (591, 595)	58	45 011	3 424
2.	- deferred (+/-) (592)	59	473 050	275 581
S.	Profit/(loss) share transferred to owners' account (+/- 596)	60		
****	Net profit/(loss) for the period after tax (+/-) (l. 56 - l. 57 - l. 60)	61	1 180 952	2 034 806

Independent Auditor's Report

To the Shareholder, Supervisory Board and Board of Directors of EUROPA SC a.s.:

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of EUROPA SC a.s. ("the Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2017, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements of the Company give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2017, and of its financial performance for the year then ended in accordance with the Act on Accounting No 431/2002 Coll., as amended by later legislation ("the Act on Accounting").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing ("ISAs"). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Act on Statutory Audit No 423/2015 Coll. and on amendments to the Act on Accounting No 431/2002 Coll., as amended by later legislation ("the Act on Statutory Audit") related to ethics, including Auditor's Code of Ethics, that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled other requirements of these provisions related to ethics. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of the financial statements that give true and fair view in accordance with the Act on Accounting, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

THIS IS A TRANSLATION OF THE ORIGINAL SLOVAK REPORT

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements including the presented information as well as whether the financial statements captures the underlying transactions and events in a manner that leads to their fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Report on Information Disclosed in the Annual Report

Management is responsible for the information disclosed in the annual report, prepared based on requirements of the Act on Accounting. Our opinion on the financial statements expressed above does not apply to other information contained in the annual report.

In connection with audit of the financial statements it is our responsibility to understand the information disclosed in the annual report and to consider whether such information is not materially inconsistent with audited financial statements or our knowledge obtained in the audit of the financial statements, or otherwise appears to be materially misstated.

We considered whether the Company's annual report contains information, disclosure of which is required by the Act on Accounting.

Based on procedures performed during the audit of financial statements, in our opinion:

- Information disclosed in the annual report prepared for 2017 is consistent with the financial statements for the relevant year,
- The annual report contains information based on the Act on Accounting.

Additionally, based on our understanding of the Company and its situation, obtained in the audit of the financial statements, we are required to disclose whether material misstatements were identified in the

annual report, which we received prior to the date of issue of this auditor's report. In this regard, there are no findings which we should disclose.

25 April 2018
Bratislava, Slovak Republic

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
SKAU Licence No. 257

Ing. Peter Uram-Hrišo, statutory auditor
UDVA Licence No. 996