

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

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 2018 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 2018 do 31. decembra 2018.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2017 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 19. júna 2018.

4. Údaje o skupine

Spoločnosť je súčasťou skupiny CBRE Property Fund Central and Eastern Europe. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PFCEE Dutch Holding BV 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 B.V. 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

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017:

Predstavenstvo (Konatelia)

	31.12.2018	31.12.2017
Predseda:	Pavel Křen	Pavel Křen (od 05.04.2017)
Člen:	Robert Sninčák	Jana Bílková
Člen:	Jaroslav Bernard Sypniewski (od 07.12.2018)	Robert Sninčák (od 01.07.2017)

Dozorná rada

	31.12.2018	31.12.2017
Predseda:	Jerôme Marie Dominique Lacombe	Róbert Sninčák (do 30.06.2017) Jerôme Marie Dominique Lacombe (od 01.07.2017)
Člen:	Sander Timx	Sander Timx (od 01.07.2017)
Člen:	Michael Franciscus Maria Santpoort	Michael Franciscus Maria Santpoort (od 01.07.2017)

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Na zasadnutí dozornej rady, ktoré sa konalo 14. júna 2018 bol menovaný do funkcie predsedu dozornej rady pán Jerôme Marie Dominique Lacombe a do funkcie zástupcu dozornej rady bol menovaný pán Jerôme Marie Dominique Lacombe.

Na Valnom zhromaždení, ktoré sa konalo dňa 19. novembra 2018 bola odvolaná z funkcie člena predstavenstva pani Jana Bílková a bol vymenovaný nový člen predstavenstva Jaroslav Bernard Sypniewski s účinnosťou ku dňu 1. decembra 2018.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Spoločnosť účtuje opravné položky k dlhodobému majetku - budove. Opravné položky sa účtujú ako rozdiel medzi obstarávacou a vyčíslenou reálnou hodnotou, ktorú určí externá znalecká spoločnosť CUSHMAN & WAKEFIELD.

Spoločnosť v roku 2018 zaúčtovala opravnú položku k zmarenej investícii vo výške 16 078 €

V roku 2018 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, v ktorom je majetok uvedený 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 hnutelný 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 nevyužité daňové 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 2018 Spoločnosť účtovala o zrážkovej dani za roky 2012 – 2017, ako o oprave významných chýb minulých období vo výške 440 209 EUR.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

7. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2018	7 608 499	116 214 256	635 257	0	0	0	43 078	0	124 501 090
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 304 569	0	2 514 974
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	1 182 503	27 902	0	0	0	-1 210 405	0	0
Stav k 31.12.2018	7 608 499	117 396 759	663 159	0	0	0	137 242	0	125 805 659
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	26 787 447	437 259	0	0	0	0	0	27 224 706
Prírastky	0	2 372 284	67 989	0	0	0	0	0	2 440 273
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	29 159 731	505 248	0	0	0	0	0	29 664 979
Opravné položky									
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2018	7 608 499	89 426 809	197 998	0	0	0	43 078	0	97 276 384
Stav k 31.12.2018	7 608 499	88 237 028	157 911	0	0	0	121 164	0	96 124 602

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 1.1.2017	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 o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	96 124 602	97 276 384

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni Kooperativa poisťovňa, a. s. Vienna Insurance Group. 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 1.1.2018	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2018
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	514 056	11 175	10 414	207 337	307 480
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	514 056	11 175	10 414	207 337	307 480
Krátkodobé pohľadávky spolu	514 056	11 175	10 414	207 337	307 480

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	549 404	10 954	31 891	14 410	514 056
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

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2018 a 2017 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 2018 a 2017 vytvorené opravné položky na základe popisu tvorby OP.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	267 903	493 564	761 467
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	267 903	493 564	761 467
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 843	0	1 843
Daňové pohľadávky a dotácie	78	0	78
Iné pohľadávky	1 765	0	1 765
Krátkodobé pohľadávky spolu	269 746	493 564	763 310

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:	126 986	817 646	944 632
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	67 148	0	67 148
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

9. Finančné účty

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

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pokladnica	22 161	22 590
Bankové účty	6 338 951	5 776 853
Finančné účty spolu	6 361 112	5 799 443

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať, okrem krátkodobého finančného majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo.

10. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	14 136	14 528
Predplatné a ostatné náklady	0	110
Poistenie zodpovednosti za škodu	2 934	3 203
Poistenie majetku	11 202	11 215
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	272 093	275 048
Refakturácia energií	169 916	159 610
Príjmy budúcich období SPN a VPN	-8 313	-108
Obrátové nájomné	107 499	114 051
Ostatné odhady	2 991	1 495
Spolu	286 229	289 576

IV. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2018:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	56 101 728	0	0	56 101 728
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	50 386 142	0	0	50 386 142
Dlhodobé prijaté preddavky	0	1 377 228	0	0	1 377 228
Odložený daňový záväzok	0	4 338 358	0	0	4 338 358
Dlhodobé záväzky spolu	0	56 101 728	0	0	56 101 728
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	395 337	113 960	509 297
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	70 641	58 166	128 807
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	324 696	55 794	380 490
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 720 746	405	1 721 151
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	690 178	0	690 178
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	405	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	833 332	0	833 332
Iné záväzky	0	0	197 236	0	197 236
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 116 083	114 365	2 230 448

Spoločnosť eviduje k 31.decembru 2018 zriadené zádržné právo na záväzky z obchodného styku vo výške 25 270 EUR. Do ostatných záväzkov spoločnosť zaúčtovala aj odhad na pokutu – úroky z omeškania k zrážkovej dani vo výške 179 816 EUR.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	55 546 585	0	0	55 546 585
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	50 386 142	0	0	50 386 142
Dlhodobé prijaté preddavky	0	1 340 745	0	0	1 340 745
Odložený daňový záväzok	0	3 819 698	0	0	3 819 698
Dlhodobé záväzky spolu	0	55 546 585	0	0	55 546 585
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	345 338	131 123	476 461
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	44 494	17 562	62 056
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	300 844	113 561	414 405
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	852 619	0	852 619
Závazky voči prepojeným účtovným	0	0	690 178	0	690 178

jednotkám

Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	405	0	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	144 636	0	144 636
Iné záväzky	0	0	17 400	0	17 400
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 197 957	131 123	1 329 080

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
Krátkodobé rezervy, z toho:	145 338	4 585 719	4 423 717	102 749	204 591
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>145 338</i>	<i>4 585 719</i>	<i>4 423 717</i>	<i>102 749</i>	<i>204 591</i>
Účtovné a daňové poradenstvo	10 776	47 810	42 680	5 640	10 266
transferpricing 2018	0	1 000	0	0	1 000
audit 2018	0	15 495	12 675	0	2 820
EE NJF	0	98	0	0	98
SW služby	2 900	0	2 900	0	0
Obstaranie majetku	27 000	1 151 648	1 063 589	0	115 059
Zmluvné poplatky	200	0	200	0	0
Manažérske a letting poplatky	0	104 056	104 056	0	0
Marketing	7 353	259 355	257 234	0	9 474
Opravy a udržiavanie	97 109	388 825	343 825	97 109	45 000
Náklady na správu centra	0	946 149	925 275	0	20 874
Energie (plyn, voda, elektrina)	0	1 671 283	1 671 283	0	0
Rezervy spolu	145 338	4 585 719	4 423 717	102 749	204 591

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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

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 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						22 000 000	22 000 000
Deutsche PBB 22 mio ISTINA	EUR	1,63	31.07.2024	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						90 646	0
Deutsche PBB 22 mio ÚROKY	EUR	1,63	28.12.2018	90 646	0	90 646	0
Spolu						22 090 646	22 000 000

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek 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 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé pôžičky, z toho:							
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	5,36%	31.12.2024	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000
PFCEE Dutch Holding BV - úroky			31.12.2018	369 840	369 840	369 840	369 840
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	5,36%	31.12.2024	23 386 142	23 386 142	23 386 142	23 386 142
PFCEE Dutch Holding BV - úroky			31.12.2018	320 338	320 338	320 338	320 338
Dlhodobé pôžičky Spolu						51 076 320	51 076 320

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 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	706 761	648 099
VBO - atyp reklama (Akzent Media, FL)	1 529	8 737
VBO - nadodnutý majetok priestor .245	3 289	3 362
VBO - nájomné základné, dodatočné, bankomaty	685 608	619 758
VBO - marketingové poplatky	1 978	2 013
VBO - SPN a vlastné PN	14 357	14 229
Spolu	706 761	648 099

V. 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	2018	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	9 834 484	9 436 644
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	8 799 886	8 466 078
Tržby za tovar	1 034 598	970 566
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	3 020 862	2 775 257
Čistý obrat celkom	12 855 346	12 211 901

VI. 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Slovensko	8 799 886	8 466 078	1 034 598	970 566	9 834 484	9 436 644
Spolu	8 799 886	8 466 078	1 034 598	970 566	9 834 484	9 436 644

VII. 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	2018	2017
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 889 204	3 076 543
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>28 795</i>	<i>99 635</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 203	5 915
iné uisťovacie audítorské služby	6 203	5 915
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	16 390	87 805
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>2 860 409</i>	<i>2 976 908</i>
manažérske poplatky	351 422	393 139
právne služby	146 625	257 504
daňové poradenstvo	9 000	9 000
opravy a údržba	81 475	62 107
upratovacie služby	282 286	262 479
ostatné náklady spojené so správou	1 808 806	1 992 679
kontribúcia - nové OJ	180 795	0

Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	238 419	23 326
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	761	-20 938
zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	763	0
ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania DÚ, CÚ	179 869	0
Ostatné	57 026	44 264
Finančné náklady, z toho:	3 104 888	3 377 887
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	366
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	366
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	3 104 888	3 377 521
nákladové úroky	3 100 791	3 201 413
ostatné finančné náklady	4 097	176 108

4. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

	Stav k 31.12.2017	Pohyb	Stav k 31.12.2018
Dlhodobý majetok	-18 189 037	-2 469 809	-20 658 846
Zásoby	0	0	0
Pohľadavky	27 647	13 282	14 365
Rezervy	118 338	28 806	89 532
Daňové straty	292 804	292 804	0
Nevyužitá daňová odpočty	0		
Nezaplatené záväzky	87 736	5 482	93 218
Celkom	-17 662 513	0	-20 461 731
Sadzbda dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	110 570	69 176	41 394
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0		0
Odložený daňový záväzok	3 819 698	518 660	4 338 358

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 41 394 EUR z dôvodov neistoty ohľadne budúcich zdaniteľných ziskov.

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
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	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	197 115	526 524
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	2018			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 492 667			1 699 013		
teoretická daň		523 460	21%		356 793	21%
Daňovo neuznané náklady	991 794	208 277	21%	671 051	140 921	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 895 232	-397 999	21%	-1 962 407	-412 105	21%
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	21%	0	0	21%
Umorenie daňovej straty	-292 805	-61 489	21%	-407 660	-85 609	21%
Zmena sadzby dane	0	0	21%	0	0	21%
Daňová licencia uhradená 2018	0	-3 240		0	1	
Spolu		269 009	11%		0	0,00%
Splatná daň z príjmov		269 475	11%		45 011	3%
Odložená daň z príjmov		518 660	21%		473 050	28%
Celková daň z príjmov		788 135	32%		518 061	30,49%

VIII. 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.

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

Po 31. decembri 2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2018.

X. 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		2018	2017
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investors Slovakia s. r. o.	325 177	389 389
		CBRE s.r.o.	648 782	710 240
		CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	43 637	17 562
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	-27 456	27 605
Prijaté pôžičky				
Nákladový úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Finco B.V.	0	2 134 904
Nákladový úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	2 738 207	187 548
Zostatky	Spriaznená osoba		2018	2017
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investors Slovakia s. r. o.	0	67 148
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	128 807	44 494
	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	0	17 562
<u>Prijaté pôžičky</u>				
Neuhradená istina	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	0	50 386 142
Neuhradený úrok		PFCEE Dutch Holding B.V.	0	690 178

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.

XI. 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.

XII. 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 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
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 a nedeliteľný fond	1 479 253	0	0	0	1 479 253
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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	29 068 351	0	3 500 000	0	25 568 351
Nerozdelený zisk minulých rokov	8 360 066	0	0	1 180 952	9 541 018
Neuhrazená strata minulých rokov	-20 259 346	-440 209	0		-20 699 555
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 180 952	1 704 532	0	-1 180 952	1 704 532
Vlastné imanie spolu	24 129 276	1 264 323	3 500 000	0	21 893 599

Z dôvodu opravy chýb minulých rokov spoločnosť v roku 2018 zúčtovala neuplatnenú stratu minulých rokov vo výške 440 209 EUR.

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 a nedeliteľný fond	1 479 253	0	0	0	1 479 253
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 účastín		0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	29 068 351	0	0	0	29 068 351
Nerozdelený zisk minulých rokov	6 325 261	0	0	2 034 805	8 360 066
Neuhrazená strata minulých rokov	-20 259 346	0	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

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 2018 je vo výške 396,40 EUR (za rok 2017 vo výške 274,64 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. Na základe návrhu zo zápisnice zasadnutia predstavenstva spoločnosti konaného dňa 15.06.2018 bolo v roku 2018 vyplatených 3 500 000 EUR z oceňovacích rozdielov v prospech jediného akcionára. Aktuálna výška oceňovacích rozdielov k 31.12.2018 je 25 568 351 EUR.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2017

Účtovný zisk za rok 2017 bol rozdelený nasledovne:

- Nerozdelený zisk minulých období 1 180 952 EUR

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2018

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2018 nasledovne: prevod na nerozdelený zisk minulých rokov.

XIII. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2018	2017
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 492 667	1 699 013
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 440 272	2 426 229
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	16 078	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	35 348
Zmena stavu rezerv	59 253	0
Úrokové náklady (netto)	3 098 802	3 198 640
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	8 107 072	7 359 230
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-19 508	69 693
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	290 176	-91 122
Prevádzkové peňažné toky	8 377 740	7 337 801
Názov položky	2018	2017
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	8 377 740	7 337 801
Zaplatené úroky	0	-241
Prijaté úroky	1 989	2 773
Zaplatená daň z príjmov	-3 348	-45 011
Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania	-3 500 000	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	4 876 381	7 295 322
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 304 568	-695 004
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 304 568	-695 004
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	-29 644 250
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	27 000 000
Zaplatené úroky	-3 010 145	-2 695 559
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-3 010 145	-5 339 809
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	561 669	1 260 750
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	5 799 443	4 538 693
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	6 361 112	5 799 443

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v

najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.