

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

VÝROČNÁ SPRÁVA

K 31. DECEMBRU 2018

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 31.12.2018**
- 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)

31.12.2018

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)

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

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)
Akcionár:	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 sa navýšili v roku 2018 o 487 m², (v roku 2018 bola prenajímateľná plocha 33.911 m², v roku 2017 a v roku 2016 bola prenajímateľná plocha 33 424 m²).

Obchodné centrum realizovalo množstvo väčších i menších marketingových podujatí, čím pritiahlo nielen domácich obyvateľov, ale aj ľudí zo širšej spádovej oblasti. Návštevnosť v roku 2018 zaznamenala nárast o 86 205 ľudí (návštevnosť za rok 2018 bola 5 799 427 ľudí, za rok 2017 bola 5 713 222 ľudí, za rok 2016 5 599 072 ľudí) a priemerný nákup na jedného návštevníka v roku 2018 vo výške 11,63 Eur (v roku 2017 vo výške 12,01 Eur, v roku 2016 11,64 Eur). Spoločnosť predpokladá, že objem tržieb z prenájmu realizovaný v roku 2018 bude dosahovaný i v ďalších rokoch. Spoločnosť tiež nepredpokladá výraznú zmenu vo výške prevádzkových nákladov v ďalších obdobiach.

Tržby za poskytnuté služby dosiahli v roku 2018 výšku 8 799 885,59 EUR, čo znamená nárast oproti predchádzajúcemu roku (v roku 2017 dosiahli výšku 8 466 078, v roku 2016 dosiahli výšku 7 749 088 EUR), tržby za predaný tovar boli v roku 2018 vo výške 1 034 598 EUR (v roku 2017 vo výške 970 566 EUR, v roku 2016 vo výške 1 007 805 EUR).

Prevádzková spotreba bola v roku 2018 vo výške 2 889 204 EUR, čo predstavuje mierny pokles oproti predchádzajúcemu roku (v roku 2017 vo výške 3 076 543, v roku 2016 vo výške 2 940 290 EUR). V roku 2018 Spoločnosť účtovala o zrážkovej dani za roky 2012 – 2017, ako

Výročná správa spoločnosti

EUROPA SC a. s.

Na Troskách 25/14180, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 712 167

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

Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval za rok 2018 zisk vo výške 5 595 549 EUR (za rok 2017 zisk vo výške 5 074 127 EUR, za rok 2016 zisk vo výške 5 536 271 EUR).

Vo finančnej oblasti za rok 2018 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3 102 882 EUR (za rok 2017 dosiahla Spoločnosť stratu vo výške 3 375 114 EUR, za rok 2016 dosiahla Spoločnosť stratu vo výške 3 222 460 EUR).

3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov Spoločnosti

MAJETOK netto spolu (EUR) z toho:	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	103 227 773	103 798 378	104 373 894
Dlhodobý hmotný majetok	93,12%	93,72%	94,86%
Krátkodobé pohľadávky	0,44%	0,42%	0,47%
Finančný majetok	6,16%	5,59%	4,35%
Časové rozlíšenie	0,28%	0,28%	0,32%

Pasíva spolu (EUR) z toho:	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	103 227 773	103 798 378	104 373 894
Vlastné imanie	21,21%	23,25%	21,99%
Rezervy	0,20%	0,14%	0,40%
Dlhodobé záväzky	54,35%	53,51%	27,02%
Krátkodobé záväzky	2,16%	1,28%	0,51%
Bankové úvery a výpomoci	21,31%	21,19%	49,48%
Časové rozlíšenie	0,68%	0,62%	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):	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktíva brutto z toho:	133 216 310	131 537 140	129 721 776
Neobežný majetok	125 805 659	124 501 090	123 806 087
Obežný majetok	7 124 422	6 746 474	5 583 257
Časové rozlíšenie	286 229	289 576	332 432
Pasíva z toho:	103 227 773	103 798 378	104 373 894
Vlastné imanie	21 893 599	24 129 276	22 948 324
Záväzky	80 627 413	79 021 003	80 797 347
Časové rozlíšenie	706 761	648 099	628 223
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	12 855 346	12 211 901	11 314 972
Pridaná hodnota	5 391 659	4 871 382	4 391 281
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	5 595 549	5 074 127	5 536 271
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 102 882	-3 375 114	-3 222 460
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 704 532	1 180 952	2 034 805

4. Finančná analýza**Ukazovatele likvidity**

Nasledujúca tabuľka vyjadruje hodnoty likvidity za sledované obdobie:

Rok	2018	2017	2016
Okamžitá likvidita (likvidita I. stupňa)	1,97	2,73	0,09
Pohotovú (bežnú) likviditu (likvidita II. stupňa)	2,20	3,07	0,1
Celková likvidita (likvidita III. stupňa)	2,20	3,07	0,1

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	2018	2017	2016
Rentabilita celkového kapitálu	1,65%	1,14%	1,90%
Rentabilita vlastného kapitálu	7,79%	4,9%	8,90%

Ukazovatele zadlženosti

Spoločnosť v jednotlivých obdobiach dosiahla nasledovné hodnoty zadlženosti:

Rok	2018	2017	2016
Celková zadlženosť	78,11%	76,1%	77,41%

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

Po 31. decembri 2018 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností v účtovnej závierke Spoločnosti.

6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

V roku 2019 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 nevyakladá žiadne náklady na výskum a vývoj. Spoločnosť robila v roku 2018 marketingový prieskum a pripravuje nový vernostný program pre svojich zákazníkov. Spoločnosť plánuje od roku 2019 predaj darčkových kariet, ktoré nahradia pôvodné darčkové poukážky. Spustenie predaja darčkových kariet je naplánovaný v 2. kvartáli v roku 2019.

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 súčasnosti spoločnosť prechádza procesom ďalšej recertifikácie, pričom sa nachádza v štádiu výberového konania na dodávateľa. 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 2018 vo výške 1 704 532 EUR do nerozdeleného zisku minulých rokov.

12. Účtovná závierka k 31.12.2018

Účtovná závierka k 31.12.2018 je prílohou č. 1 tejto výročnej správy.

13. Správa nezávislého audítora

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

V Banskej Bystrici, 1.4.2019



Pavel Křen
Predseda predstavenstva



Róbert Sninčák
Člen predstavenstva

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2018

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

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

Á Ä B Č Ď 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2022296969	X riadna	malá	od 1 2018
IČO	mimoriadna	X veľká	do 12 2018
36712167	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 1 2017
68.20.0			do 12 2017

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 Troškách

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

+421 905 601 067 0

E-mailová adresa

jan.polony@consultatio.sk

Zostavená dňa:

28. 3. 2019

Schválená dňa:

00. 1. 2000

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 3 2 1 6 3 1 0	1 0 3 2 2 7 7 7 3	
			2 9 9 8 8 5 3 7		1 0 3 7 9 8 3 7 8
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 2 5 8 0 5 6 5 9	9 6 1 2 4 6 0 2	
			2 9 6 8 1 0 5 7		9 7 2 7 6 3 8 4
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 5 8 0 5 6 5 9	9 6 1 2 4 6 0 2	
			2 9 6 8 1 0 5 7		9 7 2 7 6 3 8 4
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 7 3 9 6 7 5 9	8 8 2 3 7 0 2 8	
			2 9 1 5 9 7 3 1		8 9 4 2 6 8 0 9
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	6 6 3 1 5 9	1 5 7 9 1 1	
			5 0 5 2 4 8		1 9 7 9 9 8



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
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné 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	1 3 7 2 4 2 1 6 0 7 8	1 2 1 1 6 4	4 3 0 7 8
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 preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	7 1 2 4 4 2 2 3 0 7 4 8 0	6 8 1 6 9 4 2	6 2 3 2 4 1 8
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 preddavky 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			



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.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným 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	7 6 3 3 1 0	4 5 5 8 3 0	
			3 0 7 4 8 0		4 3 2 9 7 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 6 1 4 6 7	4 5 3 9 8 7	
			3 0 7 4 8 0		4 3 0 5 7 6
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			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	7 6 1 4 6 7 3 0 7 4 8 0	4 5 3 9 8 7	3 6 3 4 2 8
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	7 8	7 8	1 4 0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 7 6 5	1 7 6 5	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	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 3 6 1 1 1 2	6 3 6 1 1 1 2	
					5 7 9 9 4 4 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 2 1 6 1	2 2 1 6 1	
					2 2 5 9 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6 3 3 8 9 5 1	6 3 3 8 9 5 1	
					5 7 7 6 8 5 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 8 6 2 2 9	2 8 6 2 2 9	
					2 8 9 5 7 6
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 4 1 3 6	1 4 1 3 6	
					1 4 5 2 8
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 7 2 0 9 3	2 7 2 0 9 3	
					2 7 5 0 4 8

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 2 2 7 7 7 3	1 0 3 7 9 8 3 7 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 1 8 9 3 5 9 9	2 4 1 2 9 2 7 6
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 5 5 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 účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	2 5 5 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 1 5 8 5 3 7	- 1 1 8 9 9 2 8 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	9 5 4 1 0 1 8	8 3 6 0 0 6 6
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/ - / 429)	99	- 2 0 6 9 9 5 5 5	- 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 7 0 4 5 3 2	1 1 8 0 9 5 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	8 0 6 2 7 4 1 3	7 9 0 2 1 0 0 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	5 6 1 0 1 7 2 8	5 5 5 4 6 5 8 5
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 účasti 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	5 0 3 8 6 1 4 2
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	1 3 7 7 2 2 8	1 3 4 0 7 4 5
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	4 3 3 8 3 5 8	3 8 1 9 6 9 8



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	2 2 0 0 0 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 2 3 0 4 4 8	1 3 2 9 0 8 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 0 9 2 9 7	4 7 6 4 6 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 2 8 8 0 7	6 2 0 5 6
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	3 8 0 4 9 0	4 1 4 4 0 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	6 9 0 1 7 8	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	8 3 3 3 3 2	1 4 4 6 3 6
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 9 7 2 3 6	1 7 4 0 0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 0 4 5 9 1	1 4 5 3 3 8
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 0 4 5 9 1	1 4 5 3 3 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	9 0 6 4 6	
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	7 0 6 7 6 1	6 4 8 0 9 9
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	7 0 6 7 6 1	6 4 8 0 9 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 2 8 5 5 3 4 6	1 2 2 1 1 9 0 1
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 2 8 5 5 3 4 6	1 2 2 1 1 9 0 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 0 3 4 5 9 8	9 7 0 5 6 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	8 7 9 9 8 8 6	8 4 6 6 0 7 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	3 0 2 0 8 6 2	2 7 7 5 2 5 7
**	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 2 5 9 7 9 7	7 1 3 7 7 7 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	7 4 4 1 9 6	6 3 9 9 7 2
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	8 0 9 4 2 5	8 4 8 7 4 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 8 8 9 2 0 4	3 0 7 6 5 4 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 2 0 3	1 2 2 9 5 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 4 5 6 3 5 0	2 4 2 6 2 2 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 4 4 0 2 7 2	2 4 2 6 2 2 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	1 6 0 7 8	
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	7 6 1	- 2 0 9 3 8
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 3 7 6 5 8	4 4 2 6 4
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 5 9 5 5 4 9	5 0 7 4 1 2 7



Označenie 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	5 3 9 1 6 5 9	4 8 7 1 3 8 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 0 0 6	2 7 7 3
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	1 9 8 9	2 7 7 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		2 7 7 3
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 9 8 9	
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	1 7	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 1 0 4 8 8 8	3 3 7 7 8 8 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 1 0 0 7 9 1	3 2 0 1 4 1 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 7 3 8 2 0 7	2 3 2 2 4 5 2
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 6 2 5 8 4	8 7 8 9 6 1
O.	Kurzové straty (563)	52		3 6 6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 0 9 7	1 7 6 1 0 8



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

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 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.

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 nepotrebných rezerv 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 vykazanou 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 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 VYSVETLÚJÚ 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 predávky 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	Samostatné hnutelné					Základné stádo a ťažné zvieratá	Pestovateľské celky trvalých porastov	Súbory hnutelných vecí	Stavby	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky												
Prvotné ocenenie													
Stav k 1.1.2017	7 608 499	115 529 780	597 931	0	0	0	0	597 931	0	0	69 877	0	123 806 087
Prírastky	0	655 925	0	0	0	0	0	0	0	0	39 078	0	695 003
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	28 551	37 326	0	0	0	0	0	0	0	-65 877	0	0
Stav k 31.12.2017	7 608 499	116 214 256	635 257	0	0	0	0	635 257	0	0	43 078	0	124 501 090
Oprávky													
Stav k 1.1.2017	0	24 432 017	366 461	0	0	0	0	366 461	0	0	0	0	24 798 478
Prírastky	0	2 355 431	70 798	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 426 229
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	26 787 447	437 259	0	0	0	0	437 259	0	0	0	0	27 224 706
Opravné položky													
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	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	0	231 470	0	0	69 877	0	99 007 609
Stav k 31.12.2017	7 608 499	89 426 809	197 998	0	0	0	0	197 998	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 a OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie e 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	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
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 340 745	0	0	1 340 745
Odložený daňový záväzok	0	3 819 698	0	0	3 819 698
Dlhodobé záväzky spolu	0	55 546 585	0	0	55 546 585
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	345 338	131 123	476 461
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	44 494	17 562	62 056
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	300 844	113 561	414 405
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	852 619	0	852 619
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	690 178	0	690 178
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	405	0	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	144 636	0	144 636
Iné záväzky	0	0	17 400	0	17 400
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 197 957	131 123	1 329 080

4. Rezervy

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

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2018
	1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
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>	28 795	99 635
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>	2 860 409	2 976 908
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
Nevyužité daňové odpočty	0		
Nezaplatené záväzky	87 736	5 482	93 218
Celkom	-17 662 513	0	-20 461 731
Sadzba 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 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	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	-412 105	21%
Vplyv nevykázanvej 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 nim určených klientov na vedenie vysokého napätia, vedenie optického káblu a telekomunikačné vedenia vedené cez budovu spoločnosti, pod budovou spoločnosti alebo pod parcelou č. KN-C 3417/42, užívanie tri parkovacie miesta č.1,2,3 nachádzajúce sa na parkovisku spoločnosti na streche budovy spoločnosti, 24 hodín denne, 7 dní v týždni, za účelom ich užívania alebo prenájmu klientom. Oprávneným je spoločnosť Európa Bussiness Center a.s., IČO : 36 634 611, Na Troskách 26, Banská Bystrica. Vecné bremeno sa zriaďuje odplatne, a to za jednorazovú odplatu vo výške 500 EUR bez DPH. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú.

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

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

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

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

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.

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROPA SC a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2018, 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 2018 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 auditorských 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 auditorské 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 v dôsledku podvodu 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.

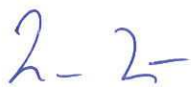
Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2018 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.

1. apríla 2019
Bratislava, Slovenská republika

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



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

FINANCIAL STATEMENTS

of entrepreneurs maintaining accounts under the system of double entry bookkeeping

at 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8 (in whole euros)

Tax identification number (DIČ) 2 0 2 2 2 9 6 9 6 9 Identification number (IČO) 3 6 7 1 2 1 6 7 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Financial statements ☒ ordinary ☐ extraordinary ☐ interim	Accounting entity small ☒ large (vyznačí sa x)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Month</th> <th>Year</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">For the period</td> <td>from</td> <td>1 2 0 1 8</td> </tr> <tr> <td>to</td> <td>1 2 2 0 1 8</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Preceding period</td> <td>from</td> <td>1 2 0 1 7</td> </tr> <tr> <td>to</td> <td>1 2 2 0 1 7</td> </tr> </tbody> </table>		Month	Year	For the period	from	1 2 0 1 8	to	1 2 2 0 1 8	Preceding period	from	1 2 0 1 7	to	1 2 2 0 1 7
	Month	Year														
For the period	from	1 2 0 1 8														
	to	1 2 2 0 1 8														
Preceding period	from	1 2 0 1 7														
	to	1 2 2 0 1 7														
Attached parts of the financial statements ☒ Balance Sheet (Úč POD 1-01) (in whole euros) ☒ Income Statement (Úč POD 2-01) (in whole euros) ☒ Notes to the Financial Statements (Úč POD 3-01) (in whole euros or eurocents)																
Legal name (designation) of the accounting entity E u r o p a S C a . s .																
Registered office of the accounting entity Street N a T r o s k á c h Zip code Municipality 9 7 4 0 1 B a n s k á B y s t r i c a Designation of the Commercial Register and company registration number 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 Telephone Fax + 4 2 1 9 0 5 6 0 1 0 6 7 0 Email j a n . p o l o n y @ c o n s u l t a t i o . s k																
Prepared on: 2 8 . 3 . 2 0 1 9	Approved on: 0 0 . 1 . 2 0 0 0	Signature of the accounting entity's statutory body or a member of the accounting entity's statutory body or the signature of a sole trader who is the accounting entity:														

This form in any foreign language cannot be submitted to the Tax office and it is only for the purpose of helping.

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period	
			1	Gross - part 1	Net 2	Net 3
				Correction - part 2		
	TOTAL ASSETS line 02 + line 33 + line 74	01		1 3 3 2 1 6 3 1 0	1 0 3 2 2 7 7 7 3	
				2 9 9 8 8 5 3 7	1 0 3 7 9 8 3 7 8	
A.	Non-current assets line 03 + line 11 + line 21	02		1 2 5 8 0 5 6 5 9	9 6 1 2 4 6 0 2	
				2 9 6 8 1 0 5 7	9 7 2 7 6 3 8 4	
A.I.	Non-current intangible assets total (lines 04 to 10)	03				
A.I.1.	Capitalized development costs (012) - /072, 091A/	04				
2.	Software (013) - /073, 091A/	05				
3.	Valuable rights (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Other non-current intangible assets (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Acquisition of non-current intangible assets (041) - /093/	09				
7.	Advance payments made for non-current intangible assets (051) - /095A/	10				
A.II.	Property, plant and equipment total (lines 12 to 20)	11		1 2 5 8 0 5 6 5 9	9 6 1 2 4 6 0 2	
				2 9 6 8 1 0 5 7	9 7 2 7 6 3 8 4	
A.II.1.	Land (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.	Structures (021) - /081, 092A/	13		1 1 7 3 9 6 7 5 9	8 8 2 3 7 0 2 8	
				2 9 1 5 9 7 3 1	8 9 4 2 6 8 0 9	
3.	Individual movable assets and sets of movable assets (022) - /082, 092A/	14		6 6 3 1 5 9	1 5 7 9 1 1	
				5 0 5 2 4 8	1 9 7 9 9 8	

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period
			1	2	
			Gross - part 1 Correction - part 2	Net	Net 3
4.	Perennial crops (025) - /085, 092A/	15			
5.	Livestock (026) - /086, 092A/	16			
6.	Other property, plant and equipment (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Acquisition of property, plant and equipment (042) - /094/	18	1 3 7 2 4 2 1 6 0 7 8	1 2 1 1 6 4	4 3 0 7 8
8.	Advance payments made for property, plant and equipment (052) - /095A/	19			
9.	Value adjustment to acquired assets (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Non-current financial assets total (lines 22 to 32)	21			
A.III.1.	Shares and ownership interests in affiliated accounting entities (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Shares and ownership interests with participating interest, except for affiliated accounting entities (062A) - /096A/	23			
3.	Other available-for-sale securities and ownership interests (063A) - /096A/	24			
4.	Loans to affiliated accounting entities (065A) - /096A/	25			
5.	Loans within participating interest, except for affiliated accounting entities (066A) - /096A/	26			
6.	Other loans (067A) - /096A/	27			
7.	Debt securities and other non-current financial assets (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period
			1	2	
			Gross - part 1 Correction - part 2	Net	
8.	Loans and other non-current financial assets with remaining maturity of up to one year (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Bank accounts with notice period exceeding one year (22XA)	30			
10.	Acquisition of non-current financial assets (043) - /096A/	31			
11.	Advance payments made for non-current financial assets (053) - /095A/	32			
B.	Current assets line 34 + line 41 + line 53 + line 66 + line 71	33	7 1 2 4 4 2 2 3 0 7 4 8 0	6 8 1 6 9 4 2 6 2 3 2 4 1 8	
B.I.	Inventory total (lines 35 to 40)	34			
B.I.1.	Raw material (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Work in progress and semi-finished products (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Finished goods (123) - /194/	37			
4.	Animals (124) - /195/	38			
5.	Merchandise (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Advance payments made for inventory (314A) - /391A/	40			
B.II.	Non-current receivables total (line 42 + lines 46 to 52)	41			
B.II.1.	Trade receivables total (lines 43 to 45)	42			

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period
			1	Net 2	
			Correction - part 2		
1.a.	Trade receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Trade receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Other trade receivables (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Net value of contract (316A)	46			
3.	Other receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	47			
4.	Other receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	48			
5.	Receivables from participants, members and association (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Receivables related to derivative transactions (373A, 376A)	50			
7.	Other receivables (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Deferred tax asset (481A)	52			
B.III.	Current receivables total (line 54 + lines 58 to 65)	53	7 6 3 3 1 0	4 5 5 8 3 0	
			3 0 7 4 8 0		4 3 2 9 7 5
B.III.1.	Trade receivables total (lines 55 to 57)	54	7 6 1 4 6 7	4 5 3 9 8 7	
			3 0 7 4 8 0		4 3 0 5 7 6
1.a.	Trade receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Trade receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			
					6 7 1 4 8

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period		
			1	Gross - part 1		Net 2	Net 3
				Correction - part 2			
1.c.	Other trade receivables (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 6 1 4 6 7		4 5 3 9 8 7		
			3 0 7 4 8 0		3 6 3 4 2 8		
2.	Net value of contract (316A)	58					
3.	Other receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	59					
4.	Other receivables within participating interest, except for receivables from affiliated accounting entities (351A) - /391A/	60					
5.	Receivables from participants, members and association (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61					
6.	Social security (336A) - /391A/	62					
7.	Tax assets and subsidies (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	7 8		7 8		
					1 4 0		
8.	Receivables related to derivative transactions (373A, 376A)	64					
9.	Other receivables (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 7 6 5		1 7 6 5		
					2 2 5 9		
B.IV.	Current financial assets total (lines 67 to 70)	66					
B.IV.1.	Current financial assets in affiliated accounting entities (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67					
2.	Current financial assets, not including current financial assets in affiliated accounting entities (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68					
3.	Own shares and own ownership interests (252)	69					
4.	Acquisition of current financial assets (259, 314A) - /291A/	70					

Designation a	ASSETS b	Line No. c	Current accounting period		Preceding accounting period	
			1	Gross - part 1		Net 2
				Correction - part 2		Net 3
B.V.	Financial accounts line 72 + line 73	71	6 3 6 1 1 1 2	6 3 6 1 1 1 2		
					5 7 9 9 4 4 3	
B.V.1.	Cash (211, 213, 21X)	72	2 2 1 6 1	2 2 1 6 1		
					2 2 5 9 0	
2.	Bank accounts (221A, 22X, +/- 261)	73	6 3 3 8 9 5 1	6 3 3 8 9 5 1		
					5 7 7 6 8 5 3	
C.	Accruals/deferrals total (lines 75 to 78)	74	2 8 6 2 2 9	2 8 6 2 2 9		
					2 8 9 5 7 6	
C.1.	Prepaid expenses - long-term (381A, 382A)	75				
2.	Prepaid expenses - short-term (381A, 382A)	76	1 4 1 3 6	1 4 1 3 6		
					1 4 5 2 8	
3.	Accrued income - long-term (385A)	77				
4.	Accrued income - short-term (385A)	78	2 7 2 0 9 3	2 7 2 0 9 3		
					2 7 5 0 4 8	

Designation a	EQUITY AND LIABILITIES b	Line No. c	Current accounting period	Preceding accounting period
			4	5
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES line 80 + line 101 + line 141	79	1 0 3 2 2 7 7 7 3	1 0 3 7 9 8 3 7 8
A.	Equity line 81 + line 85 + line 86 + line 87 + line 90 + line 93 + line 97 + line 100	80	2 1 8 9 3 5 9 9	2 4 1 2 9 2 7 6
A.I.	Share capital total (lines 82 to 84)	81	4 3 0 0 0 0 0	4 3 0 0 0 0 0
A.I.1.	Share capital (411 alebo +/- 491)	82	4 3 0 0 0 0 0	4 3 0 0 0 0 0
2.	Change in share capital +/- 419	83		
3.	Unpaid share capital (/-353)	84		
A.II.	Share premium (412)	85		
A.III.	Other capital funds (413)	86		
A.IV.	Legal reserve funds line 88 + line 89	87	1 4 7 9 2 5 3	1 4 7 9 2 5 3
A.IV.1.	Legal reserve fund and non-distributable fund (417A, 418, 421A, 422)	88	1 4 7 9 2 5 3	1 4 7 9 2 5 3
2.	Reserve fund for own shares and own ownership interests (417A, 421A)	89		

Designation a	EQUITY AND LIABILITIES b	Line No. c	Current accounting period 4	Preceding accounting period 5
A.V.	Other funds created from profit line 91 + line 92	90		
A.V.1.	Statutory funds (423, 42X)	91		
2.	Other funds (427, 42X)	92		
A.VI.	Differences from revaluation total (lines 94 to 96)	93	2 5 5 6 8 3 5 1	2 9 0 6 8 3 5 1
A.VI.1.	Differences from revaluation of assets and liabilities (+/- 414)	94		
2.	Investment revaluation reserves (+/- 415)	95		
3.	Differences from revaluation in the event of a merger, amalgamation into a separate accounting entity or demerger (+/- 416)	96	2 5 5 6 8 3 5 1	2 9 0 6 8 3 5 1
A.VII.	Net profit/loss of previous years line 98 + line 99	97	- 1 1 1 5 8 5 3 7	- 1 1 8 9 9 2 8 0
A.VII.1.	Retained earnings from previous years (428)	98	9 5 4 1 0 1 8	8 3 6 0 0 6 6
2.	Accumulated losses from previous years (/-429)	99	- 2 0 6 9 9 5 5 5	- 2 0 2 5 9 3 4 6
A.VIII.	Net profit/loss for the accounting period after tax +/- line 01 - (I. 81 + I. 85 + I. 86 + I. 87 + I. 90 + I. 93 + I. 97 + I. 101 + I. 141)	100	1 7 0 4 5 3 2	1 1 8 0 9 5 2
B.	Liabilities line 102 + line 118 + line 121 + line 122 + line 136 + line 139 + line 140	101	8 0 6 2 7 4 1 3	7 9 0 2 1 0 0 3
B.I.	Non-current liabilities total (line 103 + lines 107 to 117)	102	5 6 1 0 1 7 2 8	5 5 5 4 6 5 8 5
B.I.1.	Non-current trade liabilities total (lines 104 to 106)	103		
1.a.	Trade liabilities to affiliated accounting entities (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Trade liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Other trade liabilities (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Net value of contract (316A)	107		
3.	Other liabilities to affiliated accounting entities (471A, 47XA)	108	5 0 3 8 6 1 4 2	5 0 3 8 6 1 4 2
4.	Other liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (471A, 47XA)	109		
5.	Other non-current liabilities (479A, 47XA)	110		
6.	Long-term advance payments received (475A)	111	1 3 7 7 2 2 8	1 3 4 0 7 4 5
7.	Long-term bills of exchange to be paid (478A)	112		
8.	Bonds issued (473A/-/255A)	113		
9.	Liabilities related to social fund (472)	114		
10.	Other non-current liabilities (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Non-current liabilities related to derivative transactions (373A, 377A)	116		
12.	Deferred tax liability (481A)	117	4 3 3 8 3 5 8	3 8 1 9 6 9 8

Designation a	EQUITY AND LIABILITIES b	Line No. c	Current accounting period 4	Preceding accounting period 5
B.II.	Long-term provisions line 119 + line 120	118		
B.II.1.	Legal provisions (451A)	119		
2.	Other provisions (459A, 45XA)	120		
B.III.	Long-term bank loans (461A, 46XA)	121	2 2 0 0 0 0 0 0	2 2 0 0 0 0 0 0
B.IV.	Current liabilities total (line 123 + lines 127 to 135)	122	2 2 3 0 4 4 8	1 3 2 9 0 8 0
B.IV.1.	Trade liabilities total (lines 124 to 126)	123	5 0 9 2 9 7	4 7 6 4 6 1
1.a.	Trade liabilities to affiliated accounting entities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 2 8 8 0 7	6 2 0 5 6
1.b.	Trade liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Other trade liabilities (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 8 0 4 9 0	4 1 4 4 0 5
2.	Net value of contract (316A)	127		
3.	Other liabilities to affiliated accounting entities (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	6 9 0 1 7 8	6 9 0 1 7 8
4.	Other liabilities within participating interest, except for liabilities to affiliated accounting entities (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Liabilities to partners and association (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	4 0 5	4 0 5
6.	Liabilities to employees (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Liabilities related to social security (336A)	132		
8.	Tax liabilities and subsidies (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	8 3 3 3 3 2	1 4 4 6 3 6
9.	Liabilities related to derivative transactions (373A, 377A)	134		
10.	Other liabilities (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 9 7 2 3 6	1 7 4 0 0
B.V.	Short-term provisions line 137 + line 138	136	2 0 4 5 9 1	1 4 5 3 3 8
B.V.1.	Legal provisions (323A, 451A)	137		
2.	Other provisions (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 0 4 5 9 1	1 4 5 3 3 8
B.VI.	Current bank loans (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	9 0 6 4 6	
B.VII.	Short-term financial assistance (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Accruals/deferrals total (lines 142 to 145)	141	7 0 6 7 6 1	6 4 8 0 9 9
C.1.	Accrued expenses - long-term (383A)	142		
2.	Accrued expenses - short-term (383A)	143		
3.	Deferred income - long-term (384A)	144		
4.	Deferred income - short-term (384A)	145	7 0 6 7 6 1	6 4 8 0 9 9

Designation a	Text b	Line No. c	Actual data	
			Current accounting period	Preceding accounting period
			1	2
*	Net turnover (part of account class 6 according to the Act)	01	1 2 8 5 5 3 4 6	1 2 2 1 1 9 0 1
**	Operating income total (lines 03 to 09)	02	1 2 8 5 5 3 4 6	1 2 2 1 1 9 0 1
I.	Revenue from the sale of merchandise (604, 607)	03	1 0 3 4 5 9 8	9 7 0 5 6 6
II.	Revenue from the sale of own products (601)	04		
III.	Revenue from the sale of services (602, 606)	05	8 7 9 9 8 8 6	8 4 6 6 0 7 8
IV.	Changes in internal inventory (+/-) (account group 61)	06		
V.	Own work capitalized (account group 62)	07		
VI.	Revenue from the sale of non-current intangible assets, property, plant and equipment, and raw materials (641, 642)	08		
VII.	Other operating income (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 0 2 0 8 6 2	2 7 7 5 2 5 7
**	Operating expenses total line 11 + line 12 + line 13 + line 14 + line 15 + line 20 + line 21 + line 24 + line 25 + line 26	10	7 2 5 9 7 9 7	7 1 3 7 7 7 4
A.	Cost of merchandise sold (504, 507)	11	7 4 4 1 9 6	6 3 9 9 7 2
B.	Consumed raw materials, energy consumption, and consumption of other non-inventory supplies (501, 502, 503)	12	8 0 9 4 2 5	8 4 8 7 4 7
C.	Value adjustments to inventory (+/-) (505)	13		
D.	Services (account group 51)	14	2 8 8 9 2 0 4	3 0 7 6 5 4 3
E.	Personnel expenses total (lines 16 to 19)	15		
E.1.	Wages and salaries (521, 522)	16		
2.	Remuneration of board members of company or cooperative (523)	17		
3.	Social security expenses (524, 525, 526)	18		
4.	Social expenses (527, 528)	19		
F.	Taxes and fees (account group 53)	20	1 2 2 2 0 3	1 2 2 9 5 7
G.	Amortization and value adjustments to non-current intangible assets and depreciation and value adjustments to property, plant and equipment (line 22 + line 23)	21	2 4 5 6 3 5 0	2 4 2 6 2 2 9
G.1.	Amortization of non-current intangible assets and depreciation of property, plant and equipment (551)	22	2 4 4 0 2 7 2	2 4 2 6 2 2 9
2.	Value adjustments to non-current intangible assets and property, plant and equipment (+/-) (553)	23	1 6 0 7 8	
H.	Carrying value of non-current assets sold and raw materials sold (541, 542)	24		
I.	Value adjustments to receivables (+/-) (547)	25	7 6 1	- 2 0 9 3 8
J.	Other operating expenses (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 3 7 6 5 8	4 4 2 6 4
***	Profit/loss from operations (+/-) (line 02 - line 10)	27	5 5 9 5 5 4 9	5 0 7 4 1 2 7

Designation a	Text b	Line No. c	Actual data	
			Current accounting period 1	Preceding accounting period 2
*	Added value (line 03 + line 04 + line 05 + line 06 + line 07) - (line 11 + line 12 + line 13 + line 14)	28	5 3 9 1 6 5 9	4 8 7 1 3 8 2
**	Income from financial activities - total line 30 + line 31 + line 35 + line 39 + line 42 + line 43 + line 44	29	2 0 0 6	2 7 7 3
VIII.	Revenue from the sale of securities and shares (661)	30		
IX.	Income from non-current financial assets total (lines 32 to 34)	31		
IX.1.	Income from securities and ownership interests in affiliated accounting entities (665A)	32		
2.	Income from securities and ownership interests within participating interest, except for income of affiliated accounting entities (665A)	33		
3.	Other income from securities and ownership interests (665A)	34		
X.	Income from current financial assets total (lines 36 to 38)	35		
X.1.	Income from current financial assets in affiliated accounting entities (666A)	36		
2.	Income from current financial assets within participating interest, except for income of affiliated accounting entities (666A)	37		
3.	Other income from current financial assets (666A)	38		
XI.	Interest income (line 40 + line 41)	39	1 9 8 9	2 7 7 3
XI.1.	Interest income from affiliated accounting entities (662A)	40		2 7 7 3
2.	Other interest income (662A)	41	1 9 8 9	
XII.	Exchange rate gains (663)	42		
XIII.	Gains on revaluation of securities and income from derivative transactions (664, 667)	43		
XIV.	Other income from financial activities (668)	44	1 7	
**	Expenses related to financial activities - total line 46 + line 47 + line 48 + line 49 + line 52 + line 53 + line 54	45	3 1 0 4 8 8 8	3 3 7 7 8 8 7
K.	Securities and shares sold (561)	46		
L.	Expenses related to current financial assets (566)	47		
M.	Value adjustments to financial assets (+/-) (565)	48		
N.	Interest expense (line 50 + line 51)	49	3 1 0 0 7 9 1	3 2 0 1 4 1 3
N.1.	Interest expenses related to affiliated accounting entities (562A)	50	2 7 3 8 2 0 7	2 3 2 2 4 5 2
2.	Other interest expenses (562A)	51	3 6 2 5 8 4	8 7 8 9 6 1
O.	Exchange rate losses (563)	52		3 6 6
P.	Loss on revaluation of securities and expenses related to derivative transactions (564, 567)	53		
Q.	Other expenses related to financial activities (568, 569)	54	4 0 9 7	1 7 6 1 0 8

Designation a	Text b	Line No. c	Actual data	
			Current accounting period 1	Preceding accounting period 2
***	Profit/loss from financial activities (+/-) (line 29 - line 45)	55	- 3 1 0 2 8 8 2	- 3 3 7 5 1 1 4
****	Profit/loss for the accounting period before tax (+/-) (line 27 + line 55)	56	2 4 9 2 6 6 7	1 6 9 9 0 1 3
R.	Income tax (line 58 + line 59)	57	7 8 8 1 3 5	5 1 8 0 6 1
R.1.	Income tax - current (591, 595)	58	2 6 9 4 7 5	4 5 0 1 1
2.	Income tax - deferred (+/-) (592)	59	5 1 8 6 6 0	4 7 3 0 5 0
S.	Transfer of net profit/net loss shares to partners (+/- 596)	60		
****	Profit/loss for the accounting period after tax (+/-) (line 56 - line 57 - line 60)	61	1 7 0 4 5 3 2	1 1 8 0 9 5 2

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 2018, 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 2018, 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 2018 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.

1 April 2019
Bratislava, Slovak Republic

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

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