

Eurovea byty, a.s.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2019

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka k 31. decembru 2019

Výročná správa 2019

Preklad správy audítora do anglického jazyka
(Translation of the Independent Auditor's Report)
a Vyhlásenie zodpovedných osôb

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2019



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11
Fax: +421 (0)2 59 98 42 22
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi a predstavenstvu spoločnosti Eurovea byty, a.s.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Eurovea byty, a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, 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 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Zníženie hodnoty (impairment) Dlhodobého finančného majetku

Účtovná hodnota Dlhodobého finančného majetku k 31. decembru 2019: 59 852 tisíc EUR.

Zníženie hodnoty (impairment) k 31. decembru 2019 a zníženie hodnoty za rok vtedy končiaci: 0 tis. EUR

Vid' body D7 (Informácie o prijatých postupoch – Dlhodobý finančný majetok) a body E1 (Dlhodobý finančný majetok) účtovnej závierky.

Kľúčová záležitosť auditu:**Naša reakcia:**

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2019 predstavuje Pôžičky prepojenej účtovnej jednotke v rámci skupiny JTRE Holding v celkovej hodnote 59 852 tisíc EUR. Ako je uvedené v poznámke E1 účtovnej závierky, pôžičky boli poskytnuté v roku 2019, majú úroky s pevnou úrokovou sadzbou 2% a nie sú zabezpečené.

Poskytnuté pôžičky sú posúdené Spoločnosťou z dôvodu zníženia hodnoty na individuálnej báze ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Zníženie hodnoty predstavuje najlepší odhad manažmentu Spoločnosti o výške strát vzniknutých ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Zamerali sme sa na zníženie hodnoty (impairment) poskytnutých pôžičiek, keďže posúdenie strát zo zníženia hodnoty vyžaduje použitie významného množstva odhadov zo strany manažmentu spoločnosti ohľadom načasovania vykázania (identifikácia udalostí, ktoré vedú k zníženiu hodnoty) a sumy zníženia hodnoty (impairment).

Naše audítorské procedúry v danej oblasti zahŕňali okrem iného:

- Zhodnotenie a test dizajnu a implementácie vybraných kľúčových kontrol v rámci procesu účtovania o poskytnutých pôžičkách a pri vykazovaní a oceňovaní súvisiacich opravných položiek, vrátane tých, ktoré sa týkajú identifikácie akýchkoľvek znakov zníženia hodnoty;
- Zhodnotenie primeranosti použitej metodológie testovania na zníženie hodnoty poskytnutých pôžičiek v porovnaní s relevantnými požiadavkami finančného vykazovania;
- K 31. decembru 2019, preskúmanie posledných finančných výkazov dlžníka, úverových podmienok a ich historického splácania a uskutočnenie potvrdzujúcich rozhovorov s finančným riaditeľom Spoločnosti s cieľom porozumieť akejkoľvek úverovej neistote a strate hodnoty poskytnutých pôžičiek;
- Preskúmanie podporných dokumentov (napríklad bankových výpisov) v súvislosti s hotovostnými príjmami od dlžníka po skončení vykazovaného obdobia;
- Na základe výsledkov vyššie uvedených postupov, kritické posúdenie odhadu Spoločnosti očakávaných peňažných tokov z každej pôžičky a presnosti a úplnosti súvisiacich opravných položiek;
- Posúdenie, či zverejnenia v účtovnej závierke týkajúce sa poskytnutých pôžičiek spĺňajú požiadavky príslušných štandardov finančného výkazníctva.



Vplyv COVID-19 a zváženie súvisiaceho nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti

Vid' body D1 (Východiská pre zostavenie účtovnej závierky) a bod I (Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka) účtovnej závierky.

Kľúčová záležitosť auditu:

Priložená účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti. Nakoľko bola Spoločnosť založená v roku 2017 a v roku 2019 emitovala dlhopisy s nákladmi na vydanie, ktoré boli vykázané v nákladoch Spoločnosti v tom istom roku, mala spoločnosť k 31. decembru 2019 záporné vlastné imanie.

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením koronavírusu globálnu pandémiu. Dňa 16. marca 2020 bolo vydané Uznesenie vlády Slovenskej republiky o vyhlásení núdzového stavu. Medzi opatrenia prijaté vládou v boji proti šíreniu nákazy patria uzatváranie hraníc, karenténa, prísne obmedzenia týkajúce sa medzinárodnej a vnútroštátnej prepravy, zákaz spoločenských, kultúrnych, voľnočasových a športových podujatí.

Posúdenie nepretržitého trvania Spoločnosti bolo založené na prognózach peňažných tokov, ktoré podľa názoru štatutárneho orgánu podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to aby pokračovala v činnosti najmenej 12 mesiacov od dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Príprava týchto prognóz zahŕňala rad predpokladov a významných posudkov najmä posúdenie finančnej situácie dlžníka a jeho schopnosti splácať pôžičky v rámci viacerých scenárov, vrátane tých, ktoré vedenie považovalo za závažné, ale hodnoverné, ako napríklad dĺžka šírenia nákazy presahujúca rok 2020. V rámci tohto posúdenia Spoločnosť zvážila aj množstvo opatrení zameraných na zmiernenie možného narušenia jej obchodnej a likviditnej pozície, napríklad

Naša reakcia:

Naše audítorské procedúry v danej oblasti zahŕňali:

Porozumenie procesu podnikového plánovania Spoločnosti a testovanie návrhu a implementácie jej kľúčových vnútorných kontrol pri posudzovaní schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti, vrátane tých, ktoré sa týkajú prípravy a schvaľovania predpovedí peňažných tokov použitých pri hodnotení;

Preskúmanie zhodnotenia predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti štatutárnym orgánom Spoločnosti, vrátane jeho posúdenia obchodných a prevádzkových rizík a rizika likvidity, ktoré vyplývajú zo šírenia choroby COVID-19 a plány ďalších opatrení v reakcii na zistené riziká. V rámci našich postupov sme tieto záležitosti prediskutovali s generálnym riaditeľom a finančným riaditeľom Spoločnosti;

Nezávislé posúdenie primeranosti a uskutočniteľnosti plánov budúcich opatrení s cieľom zmierniť účinky výpadku, s odkazom na predchádzajúce procedúry, ako aj vykonaním nasledujúcich postupov:

- Kritické posúdenie kľúčových predpokladov použitých pri určovaní predpokladaných finančných informácií v rôznych scenároch. Zahŕňalo to predovšetkým kritické posúdenie dĺžky predpokladaného obdobia výpadku a predpokladané objemy tržieb na strane dlžníka vrátane jeho súčasnej finančnej situácie na základe nášho porozumenia činnosti dlžníka a odkazom na verejne dostupné správy o priemysle / trhu;

podporu zo strany Skupiny a čerpanie nových úverov.

Štatutárny orgán Spoločnosti dospel k záveru, že rozsah možných dôsledkov, ktoré sa zvažujú pri prijímaní tohto odhadu, nespôsobuje významné neistoty súvisiace s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Poznámka I ďalej popisuje, ako manažment vytvoril tento odhad.

Pandémia COVID-19 je bezprecedentnou výzvou pre ľudstvo a pre globálnu ekonomiku a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, akékoľvek hodnotenie jej účinkov podlieha značnej miere neistoty. Zostavenie účtovnej závierky Spoločnosti založené na princípe nepretržitého pokračovania v činnosti je kľúčovou záležitosťou auditu z dôvodu existujúcej neistoty, v dôsledku čoho sa vyžaduje vysoká miera úsudku pri hodnotení plánov štatutárneho orgánu Spoločnosti v súvislosti s budúcimi činnosťami a ich finančným vplyvom.

- Vykonanie analýzy citlivosti záveru nepretržitého pokračovania v činnosti Spoločnosti na zmeny v uvedených kľúčových predpokladoch prijatých pri posudzovaní nepretržitého pokračovania v činnosti a zváženie toho, či v hodnotení boli nejaké indikátory zaujatosti vedenia;

Posúdenie dostupnosti externého financovania a iných finančných nástrojov a dojednaní prostredníctvom:

- Preskúmanie podpornej dokumentácie, ako napríklad externých finančných dokumentov a hodnotenie dopadu akýchkoľvek kovenantov a iných obmedzujúcich podmienok v nich uvedených;
- Preskúmanie listov o finančnej podpore od materskej spoločnosti a hodnotenie zámeru a schopnosti materskej spoločnosti poskytnúť takúto finančnú podporu kontrolou ich finančných informácií a jej prediskutovaním so štatutárnym orgánom Spoločnosti ako aj s finančným riaditeľom Skupiny;

Posúdenie toho, či od dátumu, keď Spoločnosť vykonala svoje posúdenie, boli k dispozícii nejaké ďalšie relevantné skutočnosti alebo informácie;

Posúdenie primeranosti zverejnenia v súvislosti s posudzovaním nepretržitej činnosti, následných udalostí a akýchkoľvek súvisiacich neistôt v účtovnej závierke.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením 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 správou a riadením 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 medzinárodných audítorských štandardov 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 medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti 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 spochybníť 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 správou a riadením 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.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

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 iné 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 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o Spoločnosti 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.



Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 23. septembra 2019. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky predstavuje 1 rok.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených vo výročnej správe alebo účtovnej závierke sme Spoločnosti a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

30. apríl 2020

Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96




Zodpovedný audítor:
Ing. Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

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

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

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

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 5 4 2 1 3 8	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 0 1 2 0 1 9
IČO 5 0 9 5 7 4 1 4	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 9
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 8
			do 1 2 2 0 1 8

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

E u r o v e a b y t y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D V O Ŕ Á K O V O N Á B R E Ź I E

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O K R E S N Ý S Ú D B R A T I S L A V A I

O D D I E L S A , V L O Ź K A 6 6 0 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 8 . 0 4 . 2 0 2 0

Schválená dňa:

. . 2 0

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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 1 2 1 1 2 4 3	6 1 2 1 1 2 4 3	2 4 4 9 6		
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	5 9 8 5 1 9 6 0	5 9 8 5 1 9 6 0			
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					
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12					
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13					
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
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			
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	5 9 8 5 1 9 6 0	5 9 8 5 1 9 6 0	
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	8 0 5 2 8 3 7	8 0 5 2 8 3 7	
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			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	5 1 7 9 9 1 2 3	5 1 7 9 9 1 2 3	
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	1 3 3 9 2 9 6	1 3 3 9 2 9 6	2 4 4 9 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 8 6 0 0 0	4 8 6 0 0 0	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	4 8 6 0 0 0	4 8 6 0 0 0	
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			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
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	3 5 4 9 9	3 5 4 9 9	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				Netto 3	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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	3 5 4 9 9	3 5 4 9 9	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



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

Označenie 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	6 1 2 1 1 2 4 3	2 4 4 9 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 5 0 3 3 8 0 8	2 4 1 2 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážlo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 5 0 0	2 5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 5 0 0	2 5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie 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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 3 3 7 6	- 1 8 0 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 3 3 7 6	- 1 8 0 4
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	- 5 0 5 7 9 3 2	- 1 5 7 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 6 2 4 5 0 5 1	3 7 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	6 5 0 1 7 3 2 6	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej 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		
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 0 9 4 1 4 4 1	
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	5 4 0 7 5 8 8 5	
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		



Označenie 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		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 2 2 4 2 2 5	3 7 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 2 4 2 2 5	3 7 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 2 1 9 4 5 9	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 7 6 6	3 7 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
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		
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		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 5 0 0	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 5 0 0	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
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		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	
			1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	8 3 8 3 6 0	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	4 9 1 4 0 0	
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	4 0 0	
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	4 8 6 0 0 0	
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	5 0 0 0	
**	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	3 3 4 3 7 0 8	1 2 0 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 2	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 3 4 3 5 7 0	1 2 0 0
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	6 6	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 0	
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 8 5 2 3 0 8	- 1 2 0 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 2 8 5 7 2 0 2	- 1 2 0 0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 5 1 9 6 0	
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	3 5 1 9 6 0	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 3 9 9 9 3	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 1 9 6 7	
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 5 5 7 5 8 4	3 7 2
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	1 1 4 8 8 8 5	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 1 4 8 8 8 5	
O.	Kurzové straty (563)	52	7	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 4 0 8 6 9 2	3 7 2



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	- 2 2 0 5 6 2 4	- 3 7 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 5 0 5 7 9 3 2	- 1 5 7 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 5 0 5 7 9 3 2	- 1 5 7 2

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Eurovea byty, a.s.
Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 23. septembra 2019.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

5. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 23. septembra 2019 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období žiadnych zamestnancov (v roku 2018: 0 zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo: Ing. Ľuboš Kaštan
Peter Piš (do 5. decembra 2019)

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2019 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola do 25. júna 2019 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
VARELTA LIMITED	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Zohľadnenie aktuálnej situácie spôsobenej koronavírusom COVID – 19 je popísané v časti H.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2019 záporné vlastné imanie vo výške 5 033 808 EUR, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imaním a dosiahnutou stratou za aktuálne účtovné obdobie a predpokladaným vývojom v roku 2020. Od roku 2020 Spoločnosť plánuje dosahovať zisk a kladné peňažné toky. Spoločnosti bol doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31.12.2019 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku. Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pôžičky.

4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške.

5. Zákazková výstavba nehnuteľností

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t.j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

7. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

8. Náklady budúcich období

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

9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

10. Závazky

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

11. Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy. Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom bola vytvorená v predpokladanej výške nákladov.

12. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené v hodnote emisného kurzu. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov sú v okamihu emisie účtované ako náklady cez výkaz ziskov a strát. V prípade ak spoločnosť drží vlastné dlhopisy, hodnota vydaných dlhopisov sa zníži o hodnotu vlastných dlhopisov.

13. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

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

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

14. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

15. Ostatné finančné výnosy a náklady

Ostatné finančné výnosy a náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

16. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

17. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúcu dlhodobú úročenú pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku.

	Mena	Úrok p.a. %	v	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej	Suma v eurách	Suma v príslušnej
					mene 31.12.2019	k 31.12.2019	mene 31.12.2018
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Pôžička - istina	EUR	2		30.12.2022	8 011 967	8 011 967	0
Pôžička - úrok	EUR				40 870	40 870	0
SPOLU					8 052 837	8 052 837	0
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Pôžička - istina	EUR	2		30.12.2020	51 500 000	51 500 000	0
Pôžička - úrok	EUR				299 123	299 123	0
SPOLU					51 799 123	51 799 123	0

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľke na strane 18.

Eurovea byty, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2019

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniťelné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	8 052 837	0	0	8 052 837	0	0	0	0	0	0	8 052 837
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	56 011 967	56 011 967	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	51 799 123	0	0	51 799 123	0	0	0	0	0	0	51 799 123
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	115 863 927	56 011 967	0	59 851 960	0	0	0	0	0	0	59 851 960
Neobežný majetok spolu	0	115 863 927	56 011 967	0	59 851 960	0	0	0	0	0	0	59 851 960

2. Zásoby

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k zásobám.

3. Pohľadávky

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkam.

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežný účet v banke. Účtom v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné služby	242	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	242	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	19 436	0
Ostatné služby	309	
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	19 745	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	19 987	0

6. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2019 je 25 000 EUR (k 31.12.2018: 25 000 EUR).

Základné imanie Spoločnosti predstavujú kmeňové, listinné akcie na meno – 5 ks v menovitej hodnote 5 000 EUR.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 1 572 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	1 572
Iné	
Spolu	1 572

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2019 vo výške straty 5 057 932 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2020. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 5 057 932 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho dopĺňa o sumu vo výške minimálne 10 % z čistého zisku, maximálne do výšky 20 % základného imania.

7. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	3 500	0	0	3 500
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky	0	3 500	0	0	3 500
	0	3 500	0	0	3 500
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	3 500	0	0	3 500

8. Závazky

Závazky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Závazky po lehote splatnosti	624 557	0
Závazky v lehote splatnosti	11 541 109	372
	12 165 666	372

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	1 219 459	1 219 459	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	4 766	4 766	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	10 941 441	0	10 941 441
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	54 075 885	0	54 075 885
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	3 500	3 500	0
	66 245 051	1 227 725	65 017 326

Dlhodobé prijaté preddavky vo výške 10 941 441 EUR, ktoré Spoločnosť nadobudla v roku 2019, súvisia so zmluvami o budúcom predaji bytov projektu Eurovea 2. Po dokončení projektu budú preddavky zúčtované s pohľadávkami spojenými s predajom bytov.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	372	372	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	0	0	0
	372	372	0

9. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 70 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2024.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 31. decembru 2019 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Splatnosť
EUROVEA BYTY2024	1 000	70 000	75,61%	12.8.2024

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	0	54 075 885	0	0	0	0
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0
Spolu	0	54 075 885	0	0	0	0

Záväzok z vydaných dlhopisov je vykázaný vo výške menovitej hodnoty poníženej o náklady budúcich období, t.j.súčasnej hodnoty záväzku.

K 31. decembru 2019 Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné dlhopisy.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Základ	Daň	Daň	Základ	Daň	Daň
	dane EUR	EUR	%	dane EUR	EUR	%
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-5 057 932			-1 572		
z toho teoretická daň 21 %		-1 062 166	21,00 %		-330	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 336 357	280 635	-5,55 %	0	0	0,00 %
Odpočítateľné položky	0	0	0,00 %	-700	-147	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-3 721 575	-781 531	15,45 %	-2 272	-477	21,00 %
Splatná daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	0,00 %		0	0,00 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	1 338 357	0
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21%.

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Zmena stavu zásob vlastnej výroby**

Zmena stavu zásob vlastnej výroby je vykázaná vo výške 486 000 EUR v roku 2019 (v roku 2018: 0 EUR) ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav zásob vlastnej výroby k			Zmena stavu zásob vlastnej výroby	
	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017	2019	2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	486 000	0	0	486 000	0
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	<u>486 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>486 000</u>	<u>0</u>
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>486 000</u>	<u>0</u>

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2019	2018
	EUR	EUR
Zmluvné pokuty a penále	5 000	0
Spolu	<u>5 000</u>	<u>0</u>

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti vo výške 5 000 EUR predstavujú zmluvné pokuty za odstúpenie od zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách bytov projektu Eurovea 2.

3. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2019	2018
	EUR	EUR
Výnosové úroky	351 960	0
Spolu	<u>351 960</u>	<u>0</u>

4. Náklady na poskytnuté služby

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Developerská činnosť	3 306 000	0
Právne a ekonomické poradenstvo	13 175	1 200
Audit a poradenstvo	17 439	0
Náklady na inzerciu, reklamu	1 806	0
Iné	5 150	0
Spolu	<u>3 343 570</u>	<u>1 200</u>

5. Finančné náklady

	2019	2018
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 148 885	0
Bankové poplatky	24	0
Iné	1 408 668	372
Spolu	2 557 577	372

Ostatné finančné náklady v roku 2019 zahŕňajú poplatky a provízie za administráciu dlhopisov.

6. Náklady na audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	2 520	0
Iné uisťovacie služby	14 919	0
Spolu	17 439	0

7. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Služby a výnosy	31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR
Slovenská republika	Služby	400	0
	Zmena stavu zásob - výstavba nehnuteľnosti	486 000	0
	Spolu	486 400	0
Holandsko	Výnosové úroky	351 960	0
	Spolu	351 960	0
Spolu	Služby	400	0
	Zmena stavu zásob - výstavba nehnuteľnosti	486 000	0
	Výnosové úroky	351 960	0
	Spolu	838 360	0

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- o Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 21 988 033 EUR.

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

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

Po 31. decembri 2019 nastali tieto udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

- o Prvý štvrtrok 2020 bol významne ovplyvnený náhlym šírením vírusovej choroby COVID-19, ktorú Svetová zdravotnícka organizácia (WHO) 11. marca 2020 vyhlásila za pandémie.

V reakcii na zdravotné riziká a rýchle šírenie vírusu zaviedla slovenská vláda množstvo reštriktívnych opatrení. Voľný pohyb osôb sa obmedzil na nevyhnutné minimum. Väčšina komerčných zariadení (až na niekoľko výnimiek, ako sú obchody s potravinami alebo lekárne) bola zatvorená. Podobne sa museli zatvoriť ubytovacie a reštauračné zariadenia, aby sa zabránilo zhromažďovaniu väčších skupín ľudí. Ovplyvnené boli aj výrobné závody. Ku dňu vydania tejto účtovnej závierky sa na Slovensku postupne zmiernujú zavedené opatrenia, naďalej však existuje značná neistota, pokiaľ ide o vývoj situácie.

Kríza spojená s COVID-19 a opatrenia zavedené inými vládami mali negatívny vplyv na drvivú väčšinu globálnych trhov bez sektorovej alebo geografickej diferenciacie. Americký akciový trh (meraný výkonnostným indexom S&P 500) klesol 21. marca 2020 o viac ako 30 % v porovnaní so svojím maximom na konci februára toho istého roku. Porovnateľný pokles zaznamenali aj ostatné svetové trhy.

Napriek rozsiahlym fiškálnym a menovým stimulom predloženým miestnymi vládami a menovými orgánmi zostáva výhľad na nasledujúce mesiace a celkový vplyv pandémie COVID-19 nejasný a neistota zostáva rozhodujúcim faktorom vývoja na trhu. Kľúčovými parametrami pre ďalší vývoj hospodárskej situácie budú dĺžka obdobia, na ktoré budú reštriktívne a ochranné opatrenia stanovené vládnymi orgánmi platné, a aká bude ich forma.

Ako je uvedené v Poznámke E.1, Spoločnosť poskytla jej sesterskej spoločnosti v rámci skupiny JTRE Holding („Skupina“) dlhodobý a krátkodobý úvery. Na základe informácií od sesterskej spoločnosti Spoločnosť neočakáva žiadne zmeny v splácaní úveru alebo iných parametrov úveru špecifikovaných v zmluvných podmienkach.

Okrem vyplatenia dlhopisov v roku 2024, Spoločnosť nie je v súčasnosti zaviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť.

V rámci zostavovania účtovnej závierky nám konečná materská spoločnosť poskytla list, kde uvádza jej zámer finančne podporiť Spoločnosť v prípade neschopnosti splácať svoje záväzky. Schopnosť materskej spoločnosti poskytovať takúto podporu sme posúdili na základe našej analýzy dostupnej likvidity materskej spoločnosti za roky 2020-2026.

Skupina monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie klientov každý mesiac, vrátane výhľadov na rok 2020, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Analýza zohľadňuje všetky zdroje financovania, ktoré Skupina využíva, ako aj záväzky, ktoré je Skupina povinná zaplatiť. Dlžníci Spoločnosti pôsobia v odvetviach ako je výstavba a prenájom nehnuteľností a poskytovanie finančných prostriedkov, ktoré doposiaľ neboli prepuknutím COVID – 19 významne ovplyvnené. Napriek tomu na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka schválená na zverejnenie, manažment zvažil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj nákazy a jeho očakávaný dopad na Spoločnosť, Skupinu, ich zákazníkov a vypožičiavateľov a ekonomické prostredie, v ktorom pôsobia, vrátane opatrení už prijatých vládami v iných krajinách, v ktorých sa nachádzajú hlavní obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Spoločnosť preto očakáva, že sesterská spoločnosť v plnej miere splatí dlhodobú úverovú pohľadávku Spoločnosti a následne bude Spoločnosť schopná splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov (pozri poznámku E.9) v súlade s podmienkami dlhopisov.

Podľa názoru vedenia uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Podľa informácií, ktoré má vedenie

Spoločnosti k dátumu vydania účtovnej závierky k dispozícii, vyššie uvedená situácia nemá vplyv na predpoklad nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti účtovnej jednotky, na základe ktorej sa táto účtovná závierka zostavuje. Vedenie však nemôže vylúčiť možnosť, že predlžovanie obmedzení, stupňovanie závažnosti týchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv týchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, bude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budeme reagovať, aby sme zmiernili dopad udalostí a okolností, ktoré nastanú alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v činnosti.

- o Na zasadnutí dozornej rady spoločnosti dňa 25.2.2020 dozorná rada Spoločnosti prijala Uznesenie, v ktorom po preskúmaní správy predstavenstva Spoločnosti k navrhovanej zmene právnej formy vyjadrila súhlas so zmenou právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	12 259	0
Závazky spolu	12 259	0

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskou účtovnou jednotkou):

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Výnosové úroky	339 993	0
Výnosy spolu	339 993	0

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky (vrátane neuhradených úrokov)	59 851 960	0
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	59 851 960	0
Závazky súvisiace s developerskou činnosťou	1 207 200	0
Závazky spolu	1 207 200	0

IČO

5	0	9	5	7	4	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	2	1	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ostatné

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Poskytnutý úverový príslub	21 988 033	0

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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
Zákonné rezervné fondy	2 500	0	0	0	2 500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-1 804	0	0	-1 572	-3 376
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 804	0	0	-1 572	-3 376
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 572	-5 057 932	0	1 572	-5 057 932
Spolu	24 124	-5 057 932	0	0	-5 033 808

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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
Zákonné rezervné fondy	2 500	0	0	0	2 500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	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, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	-1 804	-1 804
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 804	-1 804
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 804	-1 572	0	1 804	-1 572
Spolu	25 696	-1 572	0	0	24 124

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2019

	31.12.2019	31.12.2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-3 575 107	-2 650
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	11 967	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-3 563 140	-2 650
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 563 140	-2 650
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-115 512 000	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	56 000 000	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-59 512 000	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov a z ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Predaj dlhopisov	52 927 000	0
Príjem dlhodobých preddavkov za budúci predaj bytov	10 941 441	
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	63 868 441	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	793 301	-2 650
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	24 496	27 146
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	817 797	24 496

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-5 057 932	-1 572
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	1 148 885	0
Výnosové úroky	-351 960	0
Rezervy	3 500	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>-4 257 507</u>	<u>-1 572</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-19 978	0
Úbytok (prírastok) zásob	-486 000	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	1 188 378	-1 078
Peňažné toky z prevádzky	<u>-3 575 107</u>	<u>-2 650</u>

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Výročná správa 2019

Eurovea byty a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2019

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Eurovea byty, a.s. ZA ROK 2019:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2020

Návrh na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov

a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov za rok 2019

II. PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke a dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe.
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2019

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Eurovea byty, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
IČO:	50 957 414
Deň zápisu:	17.06.2017
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	25 000 EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 6608/B (ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola do obchodného registra zapísaná dňa 17.06.2017 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 6608/B. Do 14.02.2019 bola Spoločnosť vedená pod názvom „Paler, a.s.“ Eurovea byty, a.s. je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb a obchodu
Prenájom nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Prípravné práce k realizácii stavby
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán – Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov Spoločnosti, okrem

iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2019 jedného člena voleného a odvolávaného valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Ľuboš Kaštan - člen
Landererova 6
Bratislava 811 09

Peter Píš - člen (do 05.12.2019)
Hodálova 4
Bratislava 841 04

Spoločnosť neuplatňuje politiku rozmanitosti (diversity policy), nakoľko pozostáva z jednočlenného štatutárneho orgánu (do 05.12.2019 z dvoch členov) a nemá žiadnych zamestnancov. Na miesto štatutárneho orgánu je obsadený člen na základe odbornosti a s dostatočnými skúsenosťami s danou oblasťou, v ktorej spoločnosť podniká.

Konanie menom Spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná jeden člen predstavenstva samostatne. Podpisovanie za Spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu Spoločnosti člen predstavenstva pripojí svoj podpis.

Dozorná rada:

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2019 zložená z nasledujúcich troch členov:

Mgr. Ivana Kelemenová
Puškinova 2188/18
Žilina 010 01

Mgr. Petra Ladecká
Pod Hájom 1088/51-9
Dubnica nad Váhom 018 41

Matúš Paulen
Kízavá 29
Bratislava 831 01

Ostatné informácie:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť Spoločnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť Eurovea byty, a.s. bola založená za účelom realizácie rezidenčného projektu Eurovea 2 – byty. Projekt bude pozostávať z dvoch samostatných celkov – Eurovea Riverside a Eurovea Tower. K obľúbenému bytovému domu Eurovea na nábreží Dunaja tak pribudne pokračovanie v podobe sesterského bytového domu. Nový bytový dom Eurovea Riverside sa plynule napojí na svojho predchodcu, vďaka čomu doplní panorámu mestskej zástavby na nábreží Dunaja. V tejto časti pribudne 96 nových bytov s neobmedzeným výhľadom na Dunaj. Na druhej strane, Eurovea Tower, tzv. prvý slovenský mrakodrap s výškou 168 m, vytvorí uzol medzi jadrom historického centra a novými rozvojovými zónami. Eurovea Tower ponúkne 45 poschodí, 389 rezidencií, z toho 20 luxusných bytov a mezonetov, unikátne výhľady na celé mesto, vysoký štandard, exkluzívne lobby, obchodné priestory, prechod suchou nohou do shoppingu a dostatok parkovania.

Realitný projekt Eurovea 2 – byty bude súčasťou novovznikajúcej štvrte EUROVEA CITY, dynamickej, obchodnej, zábavnej, obytnej a administratívnej štvrte, v ktorej pribudnú nové parky, námestia, športoviská a verejné priestory a stane sa tak ideálnym miestom pre život a relax v centre Bratislavy. V priebehu roka 2019 prebiehali prípravné práce územia práce na získaní stavebného povolenia. V decembri 2019 nadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie na hlavné stavby projektu Eurovea 2 – byty. Samotná výstavba bola zahájená v januári 2020. Dokončenie celého projektu je naplánované na rok 2023.

Oficiálny predaj bytov Eurovea River side a Eurovea Tower bol zahájený v septembri 2019. Ku koncu roka 2019 bolo na základe zložených záloh od klientov predaných približne 60% bytov.

V roku 2019 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

Názov CP:	Eurovea byty 2024
ISIN:	SK4000015723
Menovitá hodnota:	1 000,00 EUR
Počet kusov:	70 000
Menovitá hodnota spolu:	70 000 000
Úročenie pevnou úrokovou sadzbou:	bez kupónov
Deň vydania dlhopisov:	12.08.2019
Splatnosť dlhopisov:	12.08.2024

Majitelia cenných papierov nemajú osobitné práva kontroly spoločnosti.

Spoločnosť Eurovea byty a.s. eviduje v rámci dlhodobých záväzkov k 31.12.2019 záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 54 075 885 so splatnosťou v roku 2024.

V roku 2019 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -5 057 932 EUR, čo predstavuje stratu na jednu akciu vo výške 1 011 586 EUR. Hlavným faktorom, ktorý sa na vykazanej strate podieľal boli vysoké nákladové úroky z vydaných dlhopisov a náklady za vynaložené developerské služby. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2019 rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2020 na svojom zasadnutí. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je prevod straty na neuhradenú stratu minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2019	2018
Aktíva celkom	61 211 243	24 496
Neobežný majetok	59 851 960	0
Obežný majetok	1 339 296	24 496
Časové rozlíšenie	19 987	0
Pasíva celkom	61 211 243	24 496

Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	2 500	2 500
Fondy zo zisku	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 376	-1 804
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-5 057 932	-1 572
Závazky	66 245 051	372
Časové rozlíšenie	0	0

Ukazovatele finančnej situácie

	2019	2018
Celková zadlženosť	108,22%	1,52%
Dlhodobá zadlženosť	106,22%	0%
Okamžitá likvidita	0,67	66,85
Bežná likvidita	0,70	66,85
Celková likvidita	1,09	66,85

Celková zadlženosť = záväzky / aktíva celkom

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / aktíva celkom

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2019	2018
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-6,39%	-6,42%
Rentabilita tržieb	-1 029%	0%
Rentabilita základného imania	-20 232%	-6,29%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE**	-	-6,52%

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb* = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / tržby z predaja tovaru a služieb (výnosy z hosp. činnosti)

*Výpočet ukazovateľa je upravený a v menovateli ukazovateľa uvádzame výnosy z hosp. činnosti.

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

**Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20 ODS. 5, 6 a 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

• Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti

Základným cieľom riadenia rizík Spoločnosti je maximalizácia výnosu vo vzťahu k podstupovanému riziku pri zohľadnení jej rizikového profilu.

Vedenie Spoločnosti schvaľuje limity rizika a interné limity sa aktualizujú pravidelne a okrem toho bezodkladne v prípade významnej zmeny trhových podmienok tak, aby bol zabezpečený ich súlad s trhovými a úverovými podmienkami.

Vedenie monitoruje prípadné možné porušenia a okamžite sa prijímajú zodpovedajúce opatrenia vedúce k náprave.

• **Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená**

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností.

Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia:

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Z pohľadu Emitenta existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov:

- *Riziko spojené s povahou podnikania Emitenta* – je definované ako riziko vybudovania konkrétneho realitného projektu a jeho komerčného využitia
- *Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta* - Emitent je účelovo založenou spoločnosťou bez podstatnej podnikateľskej histórie
- *Riziko súvisiace s umiestnením developerského projektu* – správnosť odhadu vhodnej lokality umiestnenia budúceho developerského projektu
- *Riziko likvidity* – schopnosť zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie záväzkov z dlhopisov
- *Riziko nadradeného externého financovania a refinancovania* – okrem dlhopisov je predpoklad získania externého bankového financovania, z ktorého voči Emitentovi vzniknú nadradené úverové pohľadávky
- *Riziká spojené s developerskou činnosťou* - Emitent je vystavený rizikám, ktoré súvisia s jeho developerskou činnosťou, cez všetky fázy projektu
- *Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov* - nemožno vylúčiť dodatočné spochybnenie vlastníckych práv k predmetným pozemkom projektu, je tiež potrebné získať rôzne povolenia a zúčastniť sa rôznych komplexných povolovacích procesov, ktoré zahŕňajú viaceré orgány, súkromné aj verejné subjekty
- *Riziko zmluvných protistrán* - Emitent a jeho skupina sú vystavení rizikám súvisiacim s rôznymi zmluvnými protistranami. Neplnenie zmluvných záväzkov alebo neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta
- *Riziko stretu záujmov medzi spoločníkom emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny vlastníckej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*
- *Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou*
- *Menové, úrokové a riziká spojené so životným prostredím*

Rizikové faktory vzťahujúce sa k ručiteľovi a Skupine

Väčšina rizík uvedených vo vzťahu k ručiteľovi sa vzťahuje na celú Skupinu, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, a preto tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta. Naplnenie uvedených rizík môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu ručiteľa, a teda aj samotnej Skupiny, jej podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť ručiteľa splniť svoj záväzok.

- *trhové riziko* – je definované ako riziko straty vyplývajúce zo zmien trhových cien, úrokových sadzieb a menových kurzov. Za účelom posúdenia trhového rizika a obchodného portfólia využíva Spoločnosť predovšetkým metodiku VaR
- *kreditné riziko* - definované ako riziko straty vyplývajúce zo zlyhania protistrany tým, že nedodrží svoje záväzky podľa podmienok zmluvy. Primárne úverové riziko vzniká najmä vďaka úverom, pôžičkám a poskytnutým finančným zárukám
- *riziko likvidity* - definované ako riziko straty schopnosti dodržať finančné záväzky v dobe, kedy sa stanú platnými a tiež riziko straty schopnosti financovať aktíva
- *operačné riziko* - definované ako riziko straty vplyvom nedostatkov či zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktoru alebo systémov, či riziko straty vplyvom vonkajších skutočností (vrátane rizika informačných technológií, právneho a compliance)
- *strategické riziko* - definované ako riziko straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia alebo nesprávnych podnikateľských rozhodnutí, či ich nesprávnej implementácie

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

- riziko nesplatenia
- riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou

- riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či ručiteľom
- riziko nedostatočnej likvidity dlhopisov
- menové riziko
- riziko inflácie
- riziká vyplývajúce zo zmeny práva
- riziko predčasného splatenia, atď.

• **Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)**

- Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti. Riadi sa Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <https://www.jtbanka.sk/produkty/dlhopisy~eurovea-byty-2024.html?parentId=15229>

- Spoločnosť nemá zriadený revízny výbor a v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy SR, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia Spoločnosti. Kódex správy spoločností na Slovensku z roku 2016 (ďalej len Kódex), ktorý vydala Slovenská asociácia Corporate Governance, je v súčasnosti iba odporúčaním a nepredstavuje všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v SR povinné.

- Pravidlá stanovené v Kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch SR, preto možno konštatovať, že Spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Spoločnosť pravidlá stanovené v Kódexe zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Spoločnosť vyššie uvedené vyhlásenie, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

- Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine. Spoločnosť sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.

- Právomoci štatutárneho orgánu - Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvlášťne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemajú. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

- Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

• **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

- Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená

• **Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík**

- Jediným akcionárom Spoločnosti je J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti. Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov. Osobitné opatrenia nad ich rámec Spoločnosť neprijala.

• **Informácie o činnosti a právomociach valného zhromaždenia Spoločnosti**

- V priebehu roka 2019 boli prijaté nasledovné rozhodnutia jediného spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia:

- o Dňa 30.09.2019 jediný spoločník, ktorým je J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED prijal rozhodnutie, ktorým schválil audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko, spol. s r.o ako audítora Spoločnosti na rok 2019.
- o Dňa 30.09.2019 jediný spoločník, ktorým je J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED prijal rozhodnutie, ktorým schválil Individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2018 a vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2018 prevodom na účet Neuhradená strata minulých rokov.
- Do pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti patrí najmä:
 - o schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Spoločnosti pred jej vznikom
 - o schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát
 - o rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy)
 - o rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
 - o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
 - o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov
 - o rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy
 - o rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
 - o rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
 - o rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
 - o ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
 - o rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich
 - o
- **Výbor pre audit** sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predstavenstva alebo akcionárov spoločnosti. Výbor pre audit:
 - a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
 - b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v spoločnosti,
 - c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
 - d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítormi podľa osobitného predpisu,
 - e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
 - f) určuje termín audítormi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.
- **Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny**
- Rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny je v pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. decembri 2019 nastali tieto udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

o Prvý štvrtrok 2020 bol významne ovplyvnený náhlym šírením vírusovej choroby COVID-19, ktorú Svetová zdravotnícka organizácia (WHO) 11. marca 2020 vyhlásila za pandémiu.

V reakcii na zdravotné riziká a rýchle šírenie vírusu zaviedla slovenská vláda množstvo reštriktívnych opatrení. Voľný pohyb osôb sa obmedzil na nevyhnutné minimum. Väčšina komerčných zariadení (až na niekoľko výnimiek, ako sú obchody s potravinami alebo lekárne) bola zatvorená. Podobne sa museli zatvoriť ubytovacie a reštauračné zariadenia, aby sa zabránilo zhromažďovaniu väčších skupín ľudí. Ovplyvnené boli aj výrobné závody. Ku dňu vydania tejto účtovnej závierky sa na Slovensku postupne zmierňujú zavedené opatrenia, naďalej však existuje značná neistota, pokiaľ ide o vývoj situácie.

Kríza spojená s COVID-19 a opatrenia zavedené inými vládami mali negatívny vplyv na drvivú väčšinu globálnych trhov bez sektorovej alebo geografickej diferenciácie. Americký akciový trh (meraný výkonnostným indexom S&P 500) klesol 21. marca 2020 o viac ako 30 % v porovnaní so svojím maximom na konci februára toho istého roku. Porovnateľný pokles zaznamenali aj ostatné svetové trhy.

Napriek rozsiahlym fiškálnym a menovým stimulom predloženým miestnymi vládami a menovými orgánmi zostáva výhľad na nasledujúce mesiace a celkový vplyv pandémie COVID-19 nejasný a neistota zostáva rozhodujúcim faktorom vývoja na trhu. Kľúčovými parametrami pre ďalší vývoj hospodárskej situácie budú dĺžka obdobia, na ktoré budú reštriktívne a ochranné opatrenia stanovené vládnymi orgánmi platné, a aká bude ich forma.

Ako je uvedené v Poznámke E.1 účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2019, Spoločnosť poskytla jej sesterskej spoločnosti v rámci skupiny JTRE Holding („Skupina“) dlhodobý a krátkodobý úveru. Na základe informácií od sesterskej spoločnosti Spoločnosť neočakáva žiadne zmeny v splácaní úveru alebo iných parametrov úveru špecifikovaných v zmluvných podmienkach.

Okrem vyplatenia dlhopisov v roku 2024, Spoločnosť nie je v súčasnosti zviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť.

V rámci zostavovania účtovnej závierky nám konečná materská spoločnosť poskytla list, kde uvádza jej zámer finančne podporiť Spoločnosť v prípade neschopnosti splácať svoje záväzky. Schopnosť materskej spoločnosti poskytovať takúto podporu sme posúdili na základe našej analýzy dostupnej likvidity materskej spoločnosti za roky 2020-2026.

Skupina monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie klientov každý mesiac, vrátane výhľadov na rok 2020, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Analýza zohľadňuje všetky zdroje financovania, ktoré Skupina využíva, ako aj záväzky, ktoré je Skupina povinná zaplatiť. Dlžníci Spoločnosti pôsobia v odvetviach ako je výstavba a prenájom nehnuteľností a poskytovanie finančných prostriedkov, ktoré doposiaľ neboli prepuknutím COVID – 19 významne ovplyvnené. Napriek tomu na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka schválená na zverejnenie, manažment zvažil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj nákazy a jeho očakávaný dopad na Spoločnosť, Skupinu, ich zákazníkov a vypožičiavateľov a ekonomické prostredie, v ktorom pôsobia, vrátane opatrení už prijatých vládami v iných krajinách, v ktorých sa nachádzajú hlavní obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Spoločnosť preto očakáva, že sesterská spoločnosť v plnej miere splatia dlhodobú úverovú pohľadávku Spoločnosti a následne bude Spoločnosť schopná splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov (pozri poznámku E.9 účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2019) v súlade s podmienkami dlhopisov.

Podľa názoru vedenia uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Podľa informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti k dátumu vydania účtovnej závierky k dispozícii, vyššie uvedená situácia nemá vplyv na predpoklad nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti účtovnej jednotky, na základe ktorej sa táto účtovná závierka zostavuje. Vedenie však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺžovanie obmedzení, stupňovanie závažnosti týchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv týchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, bude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budeme reagovať, aby sme zmiernili dopad udalostí a okolností, ktoré nastanú alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v činnosti.

o Na zasadnutí dozornej rady spoločnosti dňa 25.2.2020 dozorná rada Spoločnosti prijala Uznesenie, v ktorom po preskúmaní správy predstavenstva Spoločnosti k navrhovanej zmene právnej formy vyjadrila súhlas so zmenou právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2020

Snahou Spoločnosti bude v roku 2020 pokračovať v realizácii a výstavbe rezidenčného projektu Eurovea 2 – byty. Spoločnosť sa bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného hospodárenia.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2019 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -5 057 932 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2020 na svojom zasadnutí.

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje prevod straty na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2019 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2020 investovať do tejto oblasti.

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2019 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 5
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 5 000 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k **31.12.2019** bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43 Nikózia 1061, Cyperská republika	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

Štruktúra akcionárov Spoločnosti platná do **24.06.2019**:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
VARELTA LIMITED Agias Elenis, AGIAS ELENIS BUILDING, 4th floor, Flat/Office 43 6 Nicosia 1060, Cyperská republika	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZÁHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2019

Spoločnosť Eurovea byty, a.s. v priebehu roku 2019 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

V priebehu účtovného obdobia roku 2019 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške - 5 057 932 EUR. O naložení s hospodárskym výsledkom rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2020.

Informácie o majetku a záväzkoch

Spoločnosť bude aj naďalej zastrešovať projekt Eurovea 2 - byty, ktorý bude súčasťou vznikajúcej štvrte EUROVEA CITY, až do jeho predpokladaného ukončenia roku 2023. Spoločnosť sa bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného hospodárenia.

SPOLU MAJETOK	61 223 145	24 496
Neobežný majetok	59 851 960	0
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	0	0
Dlhodobý finančný majetok	59 851 960	0
Obežný majetok	1 351 198	24 496
Zásoby	486 000	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	47 401	0
Finančné účty	817 797	24 496
Časové rozlíšenie	19 987	0
Náklady budúcich období	19 987	0
Príjmy budúcich období	0	0
ZÁVÄZKY	66 256 953	372
Rezervy	3 500	0
Dlhodobé záväzky	54 075 885	0
Krátkodobé záväzky	12 177 568	372
Bankové úvery	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0

V Bratislave dňa 27.04.2020

.....
 Ing. Ľuboš Kašťan
 člen predstavenstva
 Eurovea byty, a.s.

Preklad správy audítora do anglického jazyka
(Translation of the Independent Auditor's Report)

a

Vyhlásenie zodpovedných osôb



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11
Fax: +421 (0)2 59 98 42 22
Internet: www.kpmg.sk

Translation of the Auditors' Report originally prepared in Slovak language

Independent Auditors' Report

To the Shareholder, Supervisory Board and Board Directors of Eurovea byty, a.s.

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of Eurovea byty, a.s. ("the Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2019, the income statement for the year then ended, and notes, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2019, and of its financial performance for the year then ended in accordance with the Act No. 431/2002 Coll. on Accounting as amended ("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 *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements of the Act No. 423/2015 Coll. on statutory audit and on amendments to Act No. 431/2002 Coll. on accounting as amended ("the Act on Statutory Audit") including the Code of Ethics for an Auditor that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.



Impairment of loan receivables

As at 31 December 2019, the carrying amount of long-term financial investments (loans provided): EUR 59,852 thousand; related impairment allowance and impairment loss for the year then ended: Nil.

Refer to Note D7 (Summary of significant accounting policies - Financial investments) and Note E1 (Financial investments) of the financial statements.

Key audit matter:

As at 31 December 2019, financial investments in the form of loans provided are represented by loans to companies within the JTRE Holding Group in the total amount of EUR 59,852 thousand. As discussed in Note E1 of the financial statements, the loans were issued in 2019, carry interest at a fixed rate of 2% and are unsecured.

The loan receivables are assessed by the Company for impairment on an individual basis as at each reporting date by assessing the historical financial performance of debtors and their financial position as at reporting date. Impairment allowances represent management's best estimate of the credit losses incurred at the reporting date.

We focused on impairment of loans provided as the determination of impairment losses requires a significant amount of management's judgement over both the timing of recognition (identification of "loss events") and the amount of any such impairment.

Our response:

Our audit procedures in the area included, among others:

- Testing the design and implementation of the selected key controls within the process of accounting for the loans provided and over the recognition and measurement of the related impairment allowances, including those over the identification of any impairment triggers;
- Assessing the appropriateness of the Company's impairment testing methodology in respect of loans provided against the relevant financial reporting requirements;
- On an individual basis for each debtor outstanding as at 31 December 2019, inspecting the debtor's most recent financial statements, loan credit terms and historical repayment patterns, and making corroborating inquiries of the Company's CFO and relevant finance personnel, to obtain an understanding of any credit / repayment uncertainties and loss events;
- Inspecting supporting documents (such as bank statements) in relation to cash receipts from debtors subsequent to the end of the reporting period;
- Considering the outcome of the above procedures, critically assessing the Company's estimate of the expected cash flows from each loan and the accuracy and completeness of the related impairment allowances.



- Evaluating the appropriateness of the Company's disclosures in respect of the loans receivables and related impairment allowances .

Going concern considerations related to COVID-19

Refer to Note D1 Going concern and Note I Subsequent events

Key audit matter:

The accompanying financial statements are prepared on a going concern basis. Since the Company issued bonds in 2019 with the issuance costs expensed immediately in that year, the Company had negative equity as at 31 December 2019.

In addition, the World Health Organization declared on 11 March 2020 the coronavirus (COVID-19) outbreak a pandemic, and also, on 16 March 2020, the Decree of the Government of Slovakia was issued, whereby the country's government declared the state of emergency. The measures taken by the government to counter the effects of the outbreak include border closures, quarantine, severe limitations imposed on cross-border and domestic transportation, ban on social, cultural, leisure or sport events, among other things.

The Company's going concern assessment is based on cash flow forecasts which, in the Statutory body's view, support the assertion that the Company will have sufficient resources to continue for a period of at least 12 months from the reporting date. The preparation of these forecasts incorporated a number of assumptions and significant judgment in particular assessing the financial position of the debtors and their ability to repay the loans under a number of scenarios, including those considered by the Statutory body to be severe but plausible, such as the length of the

Our response:

Our procedures in this area included, among others:

Understanding the Company's business planning process and testing the design and implementation of its key internal controls over the assessment of the Company's ability to continue as a going concern, including those over the preparation and validation of cash flow forecasts used in the assessment;

Inspecting the Statutory body's assessment of the going concern basis of accounting, including their evaluation of the business/operating and liquidity risks arising from the COVID-19 outbreak, and plans for further actions in response to the risks identified. As part of the procedure we also made corroborating inquiries of the Company's CEO and CFO;

Independently evaluating the reasonableness and feasibility of the plans for future actions in order to alleviate the effects of the outbreak, by reference to the preceding procedure as well as by performing the following:

- Challenging the key assumptions used in the determination of the forecast financial information under various scenarios. This primarily included challenging the length of the assumed lockdown period and forecast sales volumes of debtors including their current financial position based on our



outbreak lasting beyond 2020. As part of the assessment, the Company also considered a number of actions aimed at alleviating the potential disruption to its business and liquidity position, such as the Group's support and drawing of new loans.

The Statutory body concluded that the range of possible outcomes considered at arriving at this judgment does not give rise to material uncertainties related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. Note I of the financial statements further explains how the judgment was formed.

The COVID-19 pandemic is an unprecedented challenge for humanity and for the economy globally, and at the date of the financial statements, any assessment of its effects is subject to significant levels of uncertainty. The Company's use of the going concern basis of accounting is a key audit matter due to the associated extent of uncertainty, and consequently, high level of judgment required in evaluating the Statutory body's plans for future actions and their financial impact.

understanding of the debtors' activities and by reference to publicly available industry/market reports;

- Performing an analysis of the going concern conclusion's sensitivity to changes in the aforementioned key assumptions adopted in the going concern assessment, and considering whether there were any indicators of management bias in the assessment;

Assessing the availability of external financing issued and other financing facilities and arrangements, by:

- Inspecting underlying documentation, such as external financing documents and assessing the impact of any covenants and other restrictive terms therein;
- Inspecting letters of financial support from the shareholder and assessing the shareholder's intent and ability to provide such financial support by inspecting their financial information and making corroborating inquiries of the Company's CEO and CFO, as well as the shareholder's CFO;

Considering whether any additional relevant facts or information have become available since the date on which the Company made its assessment;

Evaluating the appropriateness of Company's disclosures in respect of the going concern assessment, subsequent events and any related uncertainties in the financial statements.

Responsibilities of the Statutory Body and Those Charged with Governance for the Financial Statements

The statutory body is responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with the Act on Accounting, and for such internal control as the statutory body 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, the statutory body 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 the statutory body 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.

Auditors' 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 auditors' 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.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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 the statutory body.
- Conclude on the appropriateness of the statutory body'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 auditors' 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 auditors' 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 disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves 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.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Reporting on Information in the Annual Report

The statutory body is responsible for the information in the Annual Report prepared in accordance with the Act on Accounting. Our opinion on the financial statements, mentioned above, does not cover other information in the Annual Report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Annual Report and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the audited financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

With respect to the Annual Report of the Company, we consider whether it includes the disclosures required by the Act on Accounting.

Based on the work undertaken in the course of the audit of the financial statements, in our opinion:

- the information given in the Annual Report for the year 2019 is consistent with the financial statements prepared for the same financial year; and
- the Annual Report contains information according to the Act on Accounting.

In addition to this, in light of the knowledge of the Company and its environment obtained in the course of audit, we are required to report if we have identified material misstatement in the Annual Report that we have obtained prior to the date of this auditors' report. We have nothing to report in this respect.



Additional requirements on the content of the auditors' report according to Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on specific requirements regarding statutory audit of public-interest entities

Appointment and approval as auditor

We have been appointed as statutory auditor by the statutory body of the Company on the basis of approval by the General Meeting of the Company on 23 September 2019. The period of our total uninterrupted engagement is 1 year.

Consistency with the additional report to the audit committee

Our audit opinion as expressed in this report is consistent with the additional report to the audit committee which was issued on the same date as the date of this auditor's report.

Non-audit services

No prohibited non-audit services referred to in Article 5 (1) of Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on specific requirements regarding statutory audit of public-interest entities were provided and we remained independent of the Company in conducting the audit.

In addition to the statutory audit services and services disclosed in the Annual Report or the financial statements of the Company, we did not provide any other services to the Company or accounting entities controlled by the Company.

30 April 2020
Bratislava, Slovak Republic

Auditing company:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
License SKAU No. 96

Responsible auditor:
Ing. Martin Krsjak
License UDVA No. 990

Eurovea byty, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tejto správe je Emitent – spoločnosť Eurovea byty, a.s. so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa vložka číslo: 6608/B, v mene ktorej koná Ing. Ľuboš Kaštan, člen predstavenstva.

Dátum: 30.4.2020



Ing. Ľuboš Kaštan
člen predstavenstva
Eurovea byty, a.s.

Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

Účtovná závierka k 31.12.2019 je vypracovaná v súlade s osobitnými predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, finančnej situácie a hospodárení výsledku spoločnosti za rok 2019 (§ 34 ods 2 písm c) zákona)

Výročná správa k 31.12.2019 obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

Dátum: 30.4.2020



Ing. Ľuboš Kaštan
člen predstavenstva
Eurovea byty, a.s.