

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Základné východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2019 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 14. septembra 2020.

4. Údaje o skupine

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

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

6. Orgány a akcionári Spoločnosti

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

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

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019:

Predstavenstvo (Konatelia)

	31.12.2020	31.12.2019
Predseda:	Pavel Křen (do 01.08.2020)	Pavel Křen
Predseda:	Tünde Bognár (od 01.08.2020)	
Člen:	Róbert Sninčák	Jaroslav Bernard Sypniewski
Člen:	Jana Bílková (od 1.1.2020)	Robert Sninčák

Pán Jaroslav Bernard Sypniewski bol od 1.01. 2020 nahradený pani Janou Bílkovou.

Pán Pavel Křen bol od 1.08.2020 nahradený pani Tünde Bognár.

Dozorná rada

	31.12.2020	31.12.2019
Predseda:	Jerôme Marie Dominique Lacombe	Jerôme Marie Dominique Lacombe
Člen:	Sander Tims	Sander Tims
Člen:	Michael Franciscus Maria Santpoort	Michael Franciscus Maria Santpoort

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

V roku 2020 pandémia korona vírusu sa rozšírila takmer vo všetkých krajinách sveta a negatívne ovplyvnila aj ekonomiku Slovenskej republiky. Odvetvie retailu bolo v roku 2020 ovplyvnené poklesom počtu zákazníkov z dôvodu dočasného uzatvorenia vybraných nájomných jednotiek na základe rozhodnutia vlády. Táto skutočnosť ovplyvnila aj výsledky spoločnosti za rok 2020, keďže pre podporu a udržanie si nájomníkov

poskytla svojim nájomníkom významné zľavy z nájomného. Manažment spoločnosti však nepredpokladá že vplyv dopadu môže ohroziť schopnosť spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti, najmä v dôsledku dostatočnej kapitálovej štruktúry a dostatočných finančných rezerv na bankových účtoch, ktoré umožnia spoločnosti plniť si svoje záväzky.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Spoločnosť účtuje opravné položky k dlhodobému majetku - budove. Opravné položky sa účtujú ako rozdiel medzi obstarávacou a vyčíslenou reálnou hodnotou, ktorú určí externá znalecká spoločnosť Colliers International, spol. s r.o..

V roku 2020 spoločnosť neobstarala dlhodobý nehmotný majetok.

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

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

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

Spoločnosť je vlastníkom a prenajímateľom obchodného centra Europa SC v Banskej Bystrici.

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

c) Pohľadávky

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

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

d) Finančné účty

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

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Opravné položky

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

g) Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

h) Záväzky

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

i) Splatná daň z príjmu

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

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

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

m) Transakcie v cudzej mene

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

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

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

n) Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Spoločnosť v roku 2020 účtovala na účet 648 – ostatné prevádzkové výnosy, výnosy z fakturácie Spoločných prevádzkových nákladov a Vlastných prevádzkových nákladov. Vo finančných výkazoch toto účtovanie preklasifikovala na účet 602 – tržby za služby.

o) Vykazovanie výnosov

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

Spoločnosť v roku 2020 zmenila spôsob vykazovania výnosov súvisiacich s prefakturáciou nákladov za služby pre nájomcov. Tieto výnosy boli minulom účtovnom období vykázané na účte 648 (riadok 9 Výkazu ziskov a strát), od roku 2020 sú vykázané na účte 602 (riadok 5 Výkazu ziskov a strát).

p) Oprava chýb minulých období

V roku 2020 spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

7. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2020	7 608 499	117 578 473	787 232	0	0	0	384 048	0	126 358 252
Prírastky	0	0	0	0	0	0	670 126	0	670 126
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	661 070	134 431	0	0	0	-950 542	0	-155 041
Stav k 31.12.2020	7 608 499	118 239 543	921 663	0	0	0	103 632	0	126 873 337
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	31 550 966	584 893	0	0	0	0	0	32 135 859
Prírastky	0	2 360 249	93 768	0	0	0	0	0	2 454 017
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	33 911 215	678 661	0	0	0	0	0	34 589 876
Opravné položky									
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2020	7 608 499	86 027 507	202 339	0	0	0	367 970	0	94 206 315
Stav k 31.12.2020	7 608 499	84 328 328	243 002	0	0	0	87 554	0	92 267 383

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2019	7 608 499	117 396 759	663 159	0	0	0	137 242	0	125 805 659
Prírastky	0	0	0	0	0	0	834 625	0	834 625
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	181 714	124 073	0	0	0	-587 819	0	-282 032
Stav k 31.12.2019	7 608 499	117 578 473	787 232	0	0	0	384 048	0	126 358 252
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	29 159 731	505 248	0	0	0	0	0	29 664 979
Prírastky	0	2 391 235	79 645	0	0	0	0	0	2 470 880
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	31 550 966	584 893	0	0	0	0	0	32 135 859
Opravné položky									
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	16 078	0	16 078
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2019	7 608 499	88 237 028	157 911	0	0	0	121 164	0	96 124 602
Stav k 31.12.2019	7 608 499	86 027 507	202 339	0	0	0	367 970	0	94 206 315

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	92 267 383	94 206 315
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	92 267 383	94 206 315

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni Kooperatíva poisťovňa, a. s. Vienna Insurance Group. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým nehnuteľných vecí - budovy a stavby. Ročný limit plnenia je pre všetky miesta poistenia na území SR vo výške 78 813 803 EUR. Majetok a podnikateľská činnosť spoločnosti je poistený aj proti terorizmu a sabotáži v poisťovni Kooperatíva poisťovňa, a. s. Vienna Insurance Group prostredníctvom AON Central and Eastern Europe organizačná zložka.

8. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dô- vodu vyrade- nia ma- jetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2020
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	290 902	463 338	173 308	232 304	348 628
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	290 902	463 338	173 308	232 304	348 628
Krátkodobé pohľadávky spolu	290 902	463 338	173 308	232 304	348 628

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2019	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opod- statnenosti	Zúčtova- nie OP z dôvodu vyrade- nia ma- jetku z účtovníc- tva	Stav k 31.12.2019
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	307 480	22 386	5 652	33 312	290 902
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	307 480	22 386	5 652	33 312	290 902
Krátkodobé pohľadávky spolu	307 480	22 386	5 652	33 312	290 902

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2020 a 2019 vytvorené opravné položky účtovné na základe rozdelenia pohľadávok po splatnosti do kategórií a to: od 90 do 180 dní sa tvorí vo výške 25%, od 180 do 360 dní sa tvorí vo výške 50%, nad 360 dní sa tvorí vo výške 100%. Daňové opravné položky spoločnosť tvorí na základe § 20 ods.14 a to dlhšia ako 360 dní vo výške 20%, dlhšia ako 720 dní vo výške 50% a dlhšia ako 1080 dní vo výške 100%. K pochybným pohľadávkam boli v roku 2020 a 2019 vytvorené opravné položky na základe popisu tvorby OP.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	199 622	1 414 861	1 614 483
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	199 622	1 414 861	1 614 483
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 679	0	1 679
Daňové pohľadávky a dotácie	1 679	0	1 679
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	201 301	1 414 861	1 616 162

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	234 833	599 337	834 170
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	234 833	599 337	834 170
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	20	0	20
Daňové pohľadávky a dotácie	20	0	20
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	234 853	599 337	834 190

9. Finančné účty

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

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Pokladnica	6 440	16 238
Bankové účty	7 995 312	7 902 397
Finančné účty spolu	8 001 752	7 918 635

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

10. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	19 466	13 838
Predplatné a ostatné náklady	0	0
Poistenie zodpovednosti za škodu	2 338	2 765
Poistenie majetku	17 128	11 073
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	25 429	126 943
Refakturácia energií	0	0
Príjmy budúcich období SPN a VPN	0	0
Obratové nájomné	25 429	126 943
Ostatné odhady	0	0
Spolu	44 895	140 781

IV. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	379 619	56 578 417	0	0	56 958 036
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	50 386 142	0	0	50 386 142
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	379 619	931 105	0	0	1 310 724
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	5 261 170	0	0	5 261 170
Dlhodobé záväzky spolu	379 619	56 578 417	0	0	56 958 036
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	2 521	497 929	624	501 074
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	25 062	0	25 062
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	2 521	472 867	624	476 012
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	908 965	405	909 370
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	690 178	0	690 178
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	405	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	133 008	0	133 008
Iné záväzky	0	0	85 779	0	85 779
Krátkodobé záväzky spolu	0	2 521	1 406 894	1 029	1 410 444

Spoločnosť eviduje k 31.decembru 2020 zriadené zádržné právo na záväzky z obchodného styku vo výške 2 521 EUR.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	154 469	56 405 740	0	0	56 560 209
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	154 469	56 405 740	0	0	56 560 209
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	50 386 142	0	0	50 386 142
Dlhodobo prijaté preddavky	154 469	1 160 663	0	0	1 315 132
Odložený daňový záväzok	0	4 858 935	0	0	4 858 935
Dlhodobé záväzky spolu	154 469	56 405 740	0	0	56 560 209
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	484 326	3 887	488 213
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	65 640	0	65 640
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	418 686	3 887	422 573
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 000 792	405	1 001 197
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	690 178	0	690 178
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	405	405
Daňové záväzky a dotácie	0	0	196 935	0	196 935
Iné záväzky	0	0	113 679	0	113 679
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 485 118	4 292	1 489 410

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2020
	1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Krátkodobé rezervy, z toho:	108 556	4 075 798	3 803 609	84 383	296 362
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>108 556</i>	<i>4 075 798</i>	<i>3 803 609</i>	<i>84 383</i>	<i>296 362</i>
Účtovné a daňové poradenstvo	0	21 466	21 466	0	0
transferpricing	2 500	2 200	1 000	1 500	2 200
audit	9 005	20 296	19 613	0	9 688
Obstaranie majetku	39 896	45 412	3 570	81 738	0
Manažérske a leting poplatky	0	123 876	123 876	0	0
Marketing	4 220	222 488	223 700	173	2 835
Opravy a udržiavanie	20 935	666 306	686 430	0	811
Náklady na správu centra	32 000	1 144 481	1 161 380	972	14 129
Energie (plyn, voda, elektrina)	0	1 562 574	1 562 574	0	0
Rezerva na zľavy z nájmu COVID 19	0	266 699	0	0	266 699
Rezervy spolu	108 556	4 075 798	3 803 609	84 383	296 362

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2019
Krátkodobé rezervy, z toho:	204 591	4 044 509	4 081 495	59 049	108 556
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>204 591</i>	<i>4 044 509</i>	<i>4 081 495</i>	<i>59 049</i>	<i>108 556</i>
Účtovné a daňové poradenstvo	10 266	36 000	16 600	29 666	0
transferpricing	1 000	1 500	0	0	2 500
audit	2 820	27 780	12 820	8 775	9 005
EE NJF	98	0	98	0	0
Obstaranie majetku	115 059	245 014	320 177	0	39 896
Manažérske a letting poplatky	0	198 865	198 865	0	0
Marketing	9 474	256 854	261 770	338	4 220
Opravy a udržiavanie	45 000	481 136	484 931	20 270	20 935
Náklady na správu centra	20 874	879 317	868 191	0	32 000
Energie (plyn, voda, elektrina)	0	1 918 043	1 918 043	0	0
Rezervy spolu	204 591	4 044 509	4 081 495	59 049	108 556

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

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						22 000 000	22 000 000
Deutsche PBB 22 mio IS-TINA	EUR	1,63	31.07.2024	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						0	0
Deutsche PBB 22 mio ÚROKY	EUR	1,63		0	0	0	0
Spolu						22 000 000	22 000 000

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky, z toho:							
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	5,36%	31.12.2024	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000
PFCEE Dutch Holding BV - úroky			31.12.2020	369 840	369 840	369 840	369 840
PFCEE Dutch Holding BV – istina	EUR	5,36%	31.12.2024	23 386 142	23 386 142	23 386 142	23 386 142
PFCEE Dutch Holding BV - úroky			31.12.2020	320 338	320 338	320 338	320 338
Dlhodobé pôžičky Spolu						51 076 320	51 076 320

Prehľad splatnosti istín bankových úverov a pôžičiek:

	Bankové úvery	Pôžičky
rok 2024	22 000 000	50 386 142

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	93 955	0
výdavky budúcich období – zľava COVID II vlna	93 955	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	761 715	722 946
VBO - atyp reklama (Akzent Media, FL)	6 244	6 888
VBO - nadodnutý majetok priestor .245	0	3 215
VBO - nájomné základné, dodatočné, bankomaty	738 956	699 640
VBO - marketingové poplatky	2 013	1 999
VBO - SPN a vlastné PN	14 502	11 204
Spolu	855 670	722 946

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2020	2019
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	12 267 688	12 557 434
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	11 375 056	11 485 520
Tržby za tovar	892 632	1 071 914
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	10 773	842 210
Čistý obrat celkom	12 267 688	13 399 644

VI. VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	Tržby z predaja služieb		Tržby za tovar		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Slovensko	11 375 056	11 485 520	892 632	1 071 914	12 267 688	12 557 434
Spolu	11 375 056	11 485 520	892 632	1 071 914	12 267 688	12 557 434

VII. NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 893 136	2 941 550
<i>Náklady voči audítovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>20 184</i>	<i>20 130</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 092	10 065
iné uisťovacie auditorské služby	10 092	10 065
súvisiace auditorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neauditorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>2 872 953</i>	<i>2 921 420</i>
manažérske poplatky	377 173	350 179
právne služby	137 927	86 366
daňové poradenstvo	11 329	9 330
opravy a údržba	6 775	19 834
upratovacie služby	277 869	329 381
ostatné náklady spojené so správou	2 061 880	1 927 430
kontribúcia - nové OJ	0	198 900
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	328 783	77 320
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	290 030	16 445
zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	593	298
ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania DÚ, CÚ	60	4 125
Ostatné	38 100	56 452
Finančné náklady, z toho:	3 114 232	3 108 041
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>21</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	21
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>3 114 232</i>	<i>3 108 020</i>
nákladové úroky	3 110 286	3 103 804
ostatné finančné náklady	3 946	4 216

4. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

	Stav k 31.12.2019	Pohyb	Stav k 31.12.2020
Dlhodobý majetok	-23 137 785	-2 533 984	-25 671 769
Zásoby	0	0	0
Pohľadavky	19 248	299 827	319 075
Rezervy	68 660	227 702	296 362
Daňové straty	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty			
Nezaplatené záväzky	214	2 926	3 140
Celkom	-23 049 663	0	-25 053 193
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	18 506	-13 077	129 901
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0		129 901

Odložený daňový záväzok

4 858 935

402 236

5 391 072

Spoločnosť zaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 129 901 EUR. v minulých obdobiach sme neúčtovali o odloženej daňovej pohľadávke vo výške 18 506 EUR z dôvodov neistoty ohľadom budúcich zdaniteľných ziskov.

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	88 124
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

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

Názov položky	2020			Základ dane	2019	
	Základ dane	Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 826 340			2 896 707		
teoretická daň		383 531	21%		608 308	21%
Daňovo neuznané náklady	1 474 557	309 657	17%	1 210 000	254 100	9%
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0%	0	0	0%
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0%	0	0	0%
Zmena sadzby dane	0	0	0%	0	0	0%
Daňová licencia uhradená 2019	0	0	0%	0	0	0%
Spolu		693 188	38%		862 408	30%
Splatná daň z príjmov		290 952	16%		341 831	12%
Odložená daň z príjmov		402 236	22%		520 577	18%
Celková daň z príjmov		693 188	38%		862 408	30%

VIII. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky a aktíva, podsúvahové účty

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

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

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

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

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

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

X. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba		2020	2019
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investors Slovakia s. r. o.	347 873	343 439
		CBRE s.r.o.	679 993	683 083
		CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	46 055	46 055
		CBRE Real Estate SA	1 476	
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	-30 562	-29 031
Prijaté pôžičky				
Nákladový úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	2 745 709	2 738 207
Zostatky	Spriaznená osoba		2020	2020
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investors Slovakia s. r. o.	0	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE s.r.o.	25 062	65 640
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	CBRE Global Investment Administration CR s.r.o.	0	0
<u>Prijaté pôžičky</u>				
Neuhradená istina	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	50 386 142	50 386 142
Neuhradený úrok	Ostatné spriaznené strany	PFCEE Dutch Holding B.V.	690 178	690 178

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

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

XI. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

XII. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	4 300 000	0	0	0	4 300 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 479 253	0	0	0	1 479 253
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	23 568 351	0	3 000 000	0	20 568 351
Nerozdelený zisk minulých rokov	11 245 550	0	0	2 034 299	13 279 851
Neuhradená strata minulých rokov	-20 699 555	0	0	0	-20 699 555
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 034 299	1 133 152	0	-2 034 299	1 133 152
Vlastné imanie spolu	21 927 898	1 133 152	3 000 000	0	20 061 052

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	4 300 000	0	0	0	4 300 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 479 253	0	0	0	1 479 253
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	25 568 351	0	2 000 000	0	23 568 351
Nerozdelený zisk minulých rokov	9 541 018	0	0	1 704 532	11 245 550
Neuhradená strata minulých rokov	-20 699 555	0	0	0	-20 699 555
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 704 532	2 034 299	0	-1 704 532	2 034 299
Vlastné imanie spolu	21 893 599	2 034 299	2 000 000	0	21 927 898

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 4 300 000 EUR.

Zisk na akciu na základnom imaní predstavuje za rok 2020 je vo výške 263,52 EUR (za rok 2019 vo výške 473,10 EUR).

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Oceňovacie rozdiely vo výške 29 068 351 EUR vznikli v roku 2007 pri zlúčení na základe Zmluvy o zlúčení vo forme notárskej zápisnice zo dňa 4. decembra 2007 medzi spoločnosťou EUROPA SC a.s. a nástupníckou spoločnosťou ING Real Estate PFCEE Holding a.s. a so zmenou obchodného mena na EUROPA SC a.s. Na základe návrhu zo Zápisnice zasadnutia predstavenstva spoločnosti konaného dňa 14.09.2020 bolo v roku 2020 vyplatených 3 000 000 EUR z oceňovacích rozdielov v prospech jediného akcionára. Aktuálna výška oceňovacích rozdielov k 31.12.2020 je 20 568 351 EUR.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2019

Účtovný zisk za rok 2019 bol rozdelený nasledovne:

- Nerozdelený zisk minulých období 2 034 299 EUR

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2020 nasledovne: prevod na nerozdelený zisk minulých rokov.

XIII. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2020	2019
Výsledok hospodárenia pred zdanením	1 826 340	2 896 709
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 454 017	2 470 880
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	187 806	-96 035
Úrokové náklady (netto)	3 108 991	3 102 717
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-1	-7
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	7 577 153	8 374 264
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-626 681	57 990
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	92 629	-121 011
Umorenie daňovej straty minulých rokov	0	0
Prevádzkové peňažné toky	7 043 101	8 311 243
Názov položky	2020	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	7 043 101	8 311 243
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	1 295	1 087
Zaplatená daň z príjmov	-335 910	-1 007 769
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania	-3 000 000	-2 000 000
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 708 488	5 304 561
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-515 085	-552 593
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-515 085	-552 593
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
Zaplatené úroky	-3 110 286	-3 194 425
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-3 110 286	-3 194 425
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	-21

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	83 117	1 557 522
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	7 918 635	6 361 113
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 001 752	7 918 635

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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