



**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)

Hodalova 4  
Bratislava 841 04

### **Konanie menom Spoločnosti:**

V mene Spoločnosti koná jeden člen predstavenstva samostatne. Podpisovanie za Spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačnému 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  
Kízáva 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. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

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:	5,75%
Deň vydania dlhopisov:	12.08.2019
Splatnosť dlhopisov:	12.08.2024

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 vykázanej 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.

### Hlavné ekonomické ukazovatele

	EUR	2019	2018
<b>Aktíva celkom</b>		<b>61 223 145</b>	<b>24 496</b>
Neobežný majetok		59 851 960	0
Obežný majetok		1 351 198	24 496
Časové rozlíšenie		19 987	0
<b>Pasíva celkom</b>		<b>61 223 145</b>	<b>24 496</b>
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
Záväzky		66 256 953	372
Časové rozlíšenie		0	0

### Ukazovatele finančnej situácie



	2019	2018
Celková zadlženosť	108,22%	1,52%
Dlhodobá zadlženosť	88,33%	0%
Okamžitá likvidita	0,07	65,85
Bežná likvidita	0,07	65,85
Celková likvidita	0,11	65,85

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

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	-6,38%	-6,42%
Rentabilita tržieb	-1 029%	0%
Rentabilita základného imania	-20 232%	-6,29%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-6,42%

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 vyhladky 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, vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska charakteru vlastníctva, pri existencii jednoduchej vlastnickej štruktúry, nie je prijatie Kódexu o správe a riadení spoločnosti relevantné. Spoločnosť sa riadi 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.jtre.sk/dlhopisy>

- Spoločnosť nemá zriadený revízny výbor a v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy SR, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť sa pri svojej správe a riadení neriadí 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 spoločníkom 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.

Vnútrošný kontrolný systém zahŕňa kontrolné mechanizmy vytvorené v rámci spoločnosti. Zaisťuje, vyhodnocuje a minimalizuje prevádzkové, finančné, právne a iné riziká v spoločnosti. V rámci vnútorného kontrolného systému sú stanovené pracovné postupy, rozdelené právomoci a zodpovednosť. V rámci účtovnej jednotky sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti dlhodobého majetku, krátkodobého finančného majetku a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Výsledky vnútornej kontroly sú pravidelne objektívne vyhodnocované. V prípade zistených nezrovnalostí sú stanovené opatrenia k náprave zistených nedostatkov. Finančná kontrola vo vzťahu k procesu účtovného výkazníctva je zabezpečená manažmentom spoločnosti ako súčasť vnútorného riadenia pri príprave operácií pred ich schválením, v ich priebehu až po ich realizáciu.

Systém vnútornej kontroly v spoločnosti spočíva jednak na interných kontrolných mechanizmoch a aktívnej činnosti výboru pre audit, tak aj na externom audite, ktorý je vykonávaný jedenkrát do roka.



Výsledky auditu sú predkladané konateľom a výboru pre audit,, ktorí z nich vyvodzujú dôsledky a následné kroky.

Konatelia Spoločnosti sú v rámci vnútornej kontroly zodpovední za:

- spoľahlivosť a zdieľanie informácií
- dodržiavanie všeobecne záväzných právnych noriem a interných postupov
- ochranu majetku a správne využívanie zdrojov
- dosahovanie stanovených cieľov

• **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 auditorskú 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 efektívnosť 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 audítorom podľa osobitného predpisu,
  - e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
  - f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

• **Informácie o činnosti orgánov Spoločnosti**

Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštne 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.

Dňa 23.9.2019 bol podpísaný Návrh konateľov Spoločnosti na Návrh schválenia individuálnej účtovnej závierky za rok 2018 a na schválenie úhrady straty z hospodárenia za rok 2018.



- 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.

- **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 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 účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2019, Spoločnosť poskytla jej sesterskej spoločnosti v rámci skupiny JTRE Holding („Skupina“) dlhodobý a krátkodobý úver. 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 zvážil 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 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 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.

### **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	%	%

<b>J&amp;T REAL ESTATE HOLDING LIMITED</b> Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43 Nikózia 1061, Cyperská republika	25 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Štruktúra akcionárov Spoločnosti platná do **24.06.2019**:

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

### ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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.

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

### Informácie o majetku a záväzkoch

EUR	2019	2018
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>61 223 145</b>	<b>24 496</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>59 851 960</b>	<b>0</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	0	0
Dlhodobý finančný majetok	59 851 960	0
<b>Obežný majetok</b>	<b>1 351 198</b>	<b>24 496</b>
Zásoby	486 000	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	47 401	0
Finančné účty	817 797	24 496
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>19 987</b>	<b>0</b>
Náklady budúcich období	19 987	0
Príjmy budúcich období	0	0



<b>ZÁVÄZKY</b>	<b>66 256 953</b>	<b>372</b>
Rezervy	3 500	0
Dlhodobé záväzky	54 075 885	0
Krátkodobé záväzky	12 177 568	372
Bankové úvery	0	
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0

V Bratislave dňa 27.04.2020



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