



**Eurovea byty, s. r. o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**2020**

## **OBSAH**

### **I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Eurovea byty, s. r. o. ZA ROK 2020:**

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 2021

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

Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Eurovea byty, s. r. o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO:	50 957 414
Deň zápisu:	17.06.2017
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	25 000 EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 144901/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, s. r. o. bola založená ako účelová projektová spoločnosť výlučne za účelom developmentu a predaja rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty. Dňa 13.5.2020 došlo k zmene právnej formy Spoločnosti z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

## 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
- 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

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

V roku 2020 mal štatutárny orgán Spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

**Konateľ**

Ing. Ľuboš Kaštan  
Landererova 6  
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09

**Konanie menom Spoločnosti:**

V mene Spoločnosti je oprávnený konať a za spoločnosť podpisovať konateľ samostatne. Podpisovanie za Spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu Spoločnosti, menu a funkcii podpisujúci pripojí svoj podpis.

**Informácie o konsolidovanom celku:**

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.

Spoločnosť nemala v roku 2020 žiadnych zamestnancov.

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, za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020. 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, s. r. o. 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 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 2020 bolo na základe podpísaných zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách predaných približne 76% 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, s. r. o. eviduje v rámci dlhodobých záväzkov k 31.12.2020 záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 57 185 248 EUR so splatnosťou v roku 2024. (2019: 54 075 885 EUR)

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.

V roku 2020 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -3 345 280 EUR. Hlavným faktorom, ktorý sa na vykázanú stratu podieľal boli vysoké nákladové úroky z vydaných dlhopisov a náklady za vynaložené developerské služby. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2020 rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2021 na svojom zasadnutí.

Účtovná strata za rok 2019 vo výške -5 057 932 EUR bola v roku 2020 v plnej výške prevedená na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

Rok 2020 bol poznačený šírením koronavírusu Covid-19 po celom svete a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo žiadny vplyv tejto skutočnosti na účtovnú jednotku. Predaj bytov v projekte Eurovea 2 - byty však pokračoval podľa predpokladov, nezaznamenali sme žiadny pokles dopytu po kúpe nehnuteľností určených na bývanie. Rovnako všetky dostupné prieskumy trhu potvrdzujú, že pandémia COVID zatiaľ nemá vplyv na predaj rezidenčných projektov. Nakoľko sa však situácia stále mení, nemožno predvídať budúce účinky/dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

#### Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2020	2019
<b>Aktíva celkom</b>	<b>98 114 100</b>	<b>61 211 243</b>
Neobežný majetok	67 045 120	59 851 960
Obežný majetok	30 936 814	1 339 296
Časové rozlíšenie	132 166	19 987
<b>Pasíva celkom</b>	<b>98 114 100</b>	<b>61 211 243</b>
Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	15 000 000	0
Fondy zo zisku/rezervné	2 500	2 500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 061 308	-3 376
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-3 345 280	-5 057 932
Záväzky	91 493 188	66 245 051
Časové rozlíšenie	0	0

#### Ukazovatele finančnej situácie

	2020	2019
Celková zadlženosť	93,25%	108,22%
Dlhodobá zadlženosť	90,09%	106,22%
Okamžitá likvidita	1,28	0,67
Bežná likvidita	2,12	0,70
Celková likvidita	9,78	1,09

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

	2020	2019
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-0,24%	-6,39%
Rentabilita tržieb	-14,43%	-1 029%
Rentabilita základného imania	-13 381%	-20 232%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-50,53%	-

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.

#### • **Vyhlasenie 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 vlastníckej 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://jtre.sk/dlhopisy>

- 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, ktorá sa zverejňuje v zbierke listín. Spoločnosť riadi konateľ ako štatutárny orgán, pričom dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.

- Konateľ ako štatutárny orgán má kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštnu právomoc rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemá. 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.

- Spoločnosť zverejňuje regulované informácie na stránke <https://jtre.sk/dlhopisy>

#### • **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

- Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená

#### • **System 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 2020 boli prijaté nasledovné rozhodnutia jediného spoločníka, ktorým je J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia:

- o Dňa 1.4.2020 jediný spoločník prijal formou notárskej zápisnice č. N 211/2020, Nz 9241/2020 rozhodnutie, ktorým schválil zmenu právnej formy Spoločnosti z akciovej spoločnosti na



spoločnosť s ručením obmedzeným. Zmena je účinná dňom zápisu do obchodného registra dňa 13.5.2020

- o Dňa 11.05.2020 jediný spoločník prijal rozhodnutie, ktorým schválil audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko, spol. s r. o. ako audítora Spoločnosti na rok 2020 a 2021.
  - o Dňa 12.10.2020 jediný spoločník prijal rozhodnutie, ktorým schválil Individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2019 a vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2019 prevodom na účet Neuhradená strata minulých rokov.
  - o Dňa 13.11.2020 jediný spoločník prijal rozhodnutie, ktorým schválil vytvorenie kapitálového fondu z príspevkov spoločníkov vo výške 15 000 000 EUR.
- 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
- **Výbor pre audit** sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predstavenstva alebo akcionárov spoločnosti. Členmi výboru pre audit sú: Ing. Mária Cvečková, Ing. Tibor Heringes a Ing. Mária Čemová.

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. 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.

- o Dňa 24.2.2020 predstavenstvo spoločnosti navrhlo jedinému akcionárovi zmenu právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.
  - o Dňa 30.9.2020 bol podpísaný Návrh konateľov Spoločnosti na schválenie individuálnej účtovnej závierky za rok 2019 a na schválenie úhrady straty z hospodárenia za rok 2019.
- 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**

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

### **INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2021**

Snahou Spoločnosti bude v roku 2021 pokračovať v realizácii a výstavbe rezidenčného projektu Eurovea 2 – byty. Spoločnosť sa bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného hospodárenia.

### **NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY**

V roku 2020 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške – 3 345 280 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2021 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 2020 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2021 investovať do tejto oblasti.

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

Spoločnosť v roku 2020 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

### **ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI**

Vlastnícka štruktúra Spoločnosti k **31.12.2020** bola nasledovná:

<b>Spoločník</b>	<b>podiel na ZI</b>		<b>hlasovacie práva</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<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>

### 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 2020

Spoločnosť Eurovea byty, s. r. o. v priebehu roku 2020 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Na návrh predstavenstva Spoločnosti rozhodla Spoločnosť dňa 1.4.2020 o zmene právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným. Táto zmena bola zapísaná v obchodnom registri dňa 13.5.2020.

V priebehu účtovného obdobia roku 2020 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške - 3 345 280 EUR. O naložení s hospodárskym výsledkom rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2021.

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	2020	2019
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>98 114 100</b>	<b>61 211 243</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>67 045 120</b>	<b>59 851 960</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	55 266	0
Dlhodobý finančný majetok	66 989 854	59 851 960
<b>Obežný majetok</b>	<b>30 936 814</b>	<b>1 339 296</b>
Zásoby	23 650 607	486 000
Dlhodobé pohľadávky	720 905	0
Krátkodobé pohľadávky	2 610 098	35 499
Finančné účty	3 955 204	817 797
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>132 166</b>	<b>19 987</b>
Náklady budúcich období	132 166	19 987
Príjmy budúcich období	0	0
<b>ZÁVÄZKY</b>	<b>91 493 188</b>	<b>66 245 051</b>
Rezervy	12 259	3 500
Dlhodobé záväzky	88 390 759	65 017 326
Krátkodobé záväzky	3 090 170	1 224 225
Bankové úvery	0	0
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0

## VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

„Podpísaný Ľuboš Kaštan, konateľ, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti a že táto výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí“.

V Bratislave dňa 27.5.2021



.....  
Ing. Ľuboš Kaštan  
konateľ  
**Eurovea byty, s. r. o.**