

Twin City a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK

2016

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno :	Twin City a. s.
Sídlo :	Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
IČO :	35 872 217
Dátum vzniku :	16.10.2003
Spôsob vzniku :	Spoločnosť bola založená Zakladateľskou zmluvou vo forme notárskej zápisnice č. N 868/03, Nz 93220/03 spísanej dňa 16.10.2003 v zmysle ustanovení § 154-220a Obchodného zákonníka (zákon č. 513/1991 Z. z.).
Dátum zápisu v OR:	18.12.2003 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 4669/B
Základné imanie :	34 000 EUR
Počet, druh a menovitá hodnota akcií :	1 000 ks kmeňových akcií na meno v listinnej podobe v menovitej hodnote 34 EUR za 1 ks akcie
Orgány spoločnosti k 30.11.2016:	
Predstavenstvo:	Mgr. Zdenko Kučera - predseda predstavenstva Mgr. Marcel Sedlák – člen predstavenstva Adrián Rác – člen predstavenstva
Dozorná rada:	JUDr. Ladislav Haladej Mgr. Vladimír Bálež Mgr. Peter Malovec
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Predmet činnosti:

- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností
- Kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Reklamná a propagačná činnosť
- Prenájom priemyselného tovaru, leasing
- Prenájom motorových vozidiel, leasing
- Leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Prieskum trhu
- Činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- Faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
- Inzertná činnosť
- Vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti

Prehľad akcionárov k 30. 11. 2016:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI v %	Hlasovacie práva
HB REAVIS GROUP B.V.	34 000	100	100

Spoločnosť Twin City a.s. pôsobí v oblasti správy a obstarania nehnuteľností, a to v rámci územia Slovenskej republiky. Účtovná jednotka je súčasťou konsolidovaného celku, kde konsolidujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť HB REAVIS Holding S.à.r.l., Rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg.

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

- Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2016

Aj v roku 2016 patrilo Slovensko v raste HDP medzi jednu z najvýkonnejších krajín v oblasti eurozóny a strednej a východnej Európy. Stabilizovaná miera nezamestnanosti, s 9 % na konci roka 2016, dosahuje najnižšiu úroveň od roku 2008 a zároveň rast reálnych miezd zostal silný.

Podľa analýzy JLL celková moderná maloobchodná plocha na Slovensku zahŕňa približne 1,6 milióna m², z čoho na nákupné strediská pripadá vyše 76% a na retailové parky zvyšných 24%.

Záujem investorov o sekundárne oblasti zostáva limitovaný a rozdiely medzi primárnym a sekundárnym maloobchodným trhom sa prehlbujú.

Na základe pozitívnych zmien v oblasti ekonomického rastu krajiny aj regióny s nižšou hustotou maloobchodných sietí sa stávajú čoraz viac atraktívnejšie pre developerov.

Výška nájomného v top obchodných centrách zostáva nezmenená a v Bratislave sa pohybuje v rozmedzí €50-80/m². V regionálnych mestách sa nájomné v nákupných centrách pohybuje v rozmedzí €25-35/m². Očakávame, že nájomné zostane stabilné aj v blízkej budúcnosti.

- Zhodnotenie doterajšieho vývoja spoločnosti, hospodárenie v roku 2016

Výkaz ziskov (EUR) sumarizácia 2009-2016	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Celkové výnosy	1 641 537	1 698 693	1 684 041	16 381 999	33 839 174	1 966 915	3 264 619	8 875 751
Tržby z predaja služieb	1 633 306	1 622 847	1 658 640	1 715 955	1 944 176	1 966 208	1 612 393	2 564 393
Celkové náklady	5 361 238	7 284 079	7 341 324	15 042 617	22 177 814	6 034 670	7 064 845	11 237 742
Výsledok hospodárenia	-3 719 701	-5 585 386	-5 657 283	1 339 382	11 661 360	-4 067 755	-3 800 226	-2 361 991

Spoločnosť Twin City a.s. dosahovala za obdobie 2009 – 2016 takmer každý rok nárast tržieb z predaja služieb. V roku 2016 dosiahli tržby z predaja služieb 2,564 mil. eur (1,612 mil. eur v roku 2015), čo predstavuje medziročný nárast približne o 59%. V porovnaní s predchádzajúcim obdobím výraznejšie vzrástli tržby zo základného nájomného priestorov, ktoré dosiahli objem 1 572 tis. eur (1 045 tis. eur v roku 2015). Pri ostatných výnosoch z nájmu (elektrická energia, vodné a stočné, teplo, reklama, odmena správcu), ktoré predstavovali 707 tis. eur (797 tis. eur v roku 2015), došlo k miernemu poklesu.

Ďalšie výnosy a prislúchajúce náklady spoločnosti súvisia s obstarávaním dlhodobého majetku, ktorého predaj pozitívne ovplyvnil výsledky hospodárenia v príslušných obdobiach.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 01.12.2015 – 30.11.2016 predstavoval stratu vo výške 2,362 mil. eur (v roku 2015 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3,800 mil. eur). Pozitívny vplyv na výsledok hospodárenia mal aj v roku 2016 zisk z predaja dlhodobého majetku a v porovnaní s predchádzajúcim obdobím nižšie nákladové úroky.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	2015	2016	% zmena	absolútna zmena
Výnosy z hospodárskej činnosti	3 264 310	8 867 582	171,65%	5 603 272
Tržby z predaja tovaru	106	149	40,57%	43
Tržby z predaja služieb	1 612 393	2 564 393	59,04%	952 000
Tržby z predaja DM	1 649 829	6 299 160	281,81%	4 649 331
Ostatné výnosy z HČ	1 982	3 880	95,76%	1 898
Náklady na hospodársku činnosť	2 425 377	7 791 495	221,25%	5 366 118
Náklady na predaný tovar	55	52	-5,45%	-3
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	272 029	265 446	-2,42%	-6 583
Služby	1 397 285	2 080 094	48,87%	682 809
Osobné náklady	0	0	-	-
Dane a poplatky	135 886	126 822	-6,67%	-9 064
Odpisy NIM a HIM	226 457	269 203	18,88%	42 746
ZC predaného DM	362 832	5 021 056	-	-
Tvorba a zúčtovanie OP	21 362	15 670	-26,65%	-5 692
Ostatné náklady na HČ	9 471	13 152	38,87%	3 681
VH z hospodárskej činnosti	838 933	1 076 087	28,27%	237 154
Pridaná hodnota	-56 870	218 950	-485,00%	275 820
VH z finančnej činnosti	-4 636 223	-3 435 175	-25,91%	1 201 048
z toho výnosové úroky	309	131	-57,61%	-178
z toho nákladové úroky	4 635 764	3 442 309	-25,74%	-1 193 455
Ostatné náklady na finančnú činnosť	768	916	19,27%	148
VH z bežnej činnosti pred zdanením	-3 797 290	-2 359 088	-37,87%	1 438 202
Daň z príjmov z bežnej činnosti	2 936	2 903	-1,12%	-33
Výsledok hospodárenia za ÚO po zdanení	-3 800 226	-2 361 991	-37,85%	1 438 235

Bilančná suma spoločnosti dosiahla k 30.11.2016 objem 45,688 mil. eur, čo predstavuje medziročný nárast o 3,181 mil. eur najmä z dôvodu prírastku obstarávaného majetku a s ním súvisiaceho nárastu záväzkov, ktorými spoločnosť zabezpečuje financovanie obstarávaného dlhodobého majetku.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa v roku 2016 zvýšila o 5,241 mil. eur na celkovú netto hodnotu 44,428 mil. eur. Obežné aktíva klesli na 1,245 mil. eur. Pokles objemu krátkodobých pohľadávok bol spôsobený vyrovnaním pohľadávok za odpredaj aktív spoločnosti v predchádzajúcom období.

Spoločnosť k 30.11.2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške -16,124 mil. eur (k 30.11.2015 vo výške -13,762 mil. eur), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 4,206 mil. eur. Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne zabezpečovať spoločnosti finančnú aj inú podporu, a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti i v ďalšom období.

Súvaha (EUR)	2015	2016	%	absolútna
Vybrané položky			zmena	zmena
Aktíva celkom	42 507 148	45 688 022	7,48%	3 180 874
Neobežný majetok v tom :	39 187 183	44 428 066	13,37%	5 240 883
DHM	39 187 183	44 428 066	13,37%	5 240 883
Obežný majetok v tom :	3 270 771	1 245 150	-61,93%	-2 025 621
Zásoby	72	52	-27,78%	-20
Dlhodobé pohľadávky	0	0	-	-
Krátkodobé pohľadávky	2 424 281	213 925	-91,18%	-2 210 356
Finančné účty	846 418	1 031 173	21,83%	184 755
Časové rozlíšenie	49 194	14 806	-69,90%	-34 388
Pasíva celkom	42 507 148	45 688 022	7,48%	3 180 874
Vlastné imanie v tom:	-13 762 275	-16 124 264	17,16%	-2 361 989
Základné imanie	34 000	34 000	-	-
Kapitálové fondy	0	0	-	-
Fondy tvorené zo zisku	6 800	6 800	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-10 002 849	-13 803 073	37,99%	-3 800 224
z toho nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	-	-
z toho neuhradená strata minulých rokov	-10 002 849	-13 803 073	37,99%	-3 800 224
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 800 226	-2 361 991	-37,85%	1 438 235
Záväzky v tom :	55 928 571	61 754 811	10,42%	5 826 240
Rezervy	13 367	15 523	16,13%	2 156
Dlhodobé záväzky	43 092 195	56 288 404	30,62%	13 196 209
Krátkodobé záväzky	12 823 009	5 450 884	-57,49%	-7 372 125
Bankové úvery a výpomoci	0	0	-	-
Časové rozlíšenie	340 852	57 475	-83,14%	-283 377

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2016 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	255 196	460 051
Krátkodobé	255 196	460 051
Dlhodobé		
V lehote splatnosti	86 268	285 513
Po lehote splatnosti	168 928	174 538

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.12.2015	Prírastky	Úbytky	Stav k 30.11.2016
Pohľadávky z obchodného styku	59 175	19 853	15 635	63 393

Daňové záväzky a pohľadávky

k 30.11.2016 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom - záväzok	13 535	
Daň z príjmov - záväzok	2 880	
Daň z pridanej hodnoty – záväzok	10 655	

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 30.11.2016 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	56 252 020	
Bankové úvery	0	
Záväzky v rámci konsolidovaného celku - dlhodobé	56 252 020	

Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.12.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2016	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	13 367	15 523	13 367	0	15 523	2017

- Očakávaný vývoj v roku 2017

Prognózy pre ekonomiku na Slovensku pravdepodobne ovplyvní v roku 2017 výsledok referenda vo Veľkej Británii. Negatívny dopad na oblasť eurozóny sa môže prejavíť pomalším rastom ekonomiky s očakávaným poklesom HDP o 0,5%.

V súčasnosti je na Slovensku vo výstavbe len jeden maloobchodný projekt, ďalšie 2 veľké projekty sú naplánované do roku 2020. Jedným z nich je projekt Stanica Nivy s výmerou viac ako 66-tisíc m².

Aj naďalej očakávame, že lokalita a kvalita našich budov bude faktorom, ktorý nám pomôže aj v roku 2017 mierne zvýšiť obsadenosť ako aj tržby z nájomného. V tejto súvislosti nepredpokladáme žiadne významné zvýšenie rizík s vplyvom na hospodárenie spoločnosti v najbližších rokoch.

V roku 2016 pokračovala výstavba južnej časti Twin City, ktorá bude charakteristická najmä administratívnymi priestormi. Popri prvej fáze troch blokov administratívnych budov vo výmere viac ako 63-tisíc metrov štvorcových prenajímateľnej plochy, kde je ukončenie výstavby plánované na roky 2016 – 2017, začala realizácia príľahlého výškového objektu.

Severná časť projektu, zahŕňajúca výstavbu objektu Stanica Nivy s novou autobusovou stanicou a výškového objektu, pokračovala v roku 2016 v predprojektovej a projektovej príprave. Koncom roka 2016 došlo k vydaniu stavebného povolenia a začala sa likvidácia častí dotknutých pôvodných stavebných objektov.

III. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť Twin City a. s. v roku 2016 nevynaložila žiadne náklady v súvislosti s výskumom a vývojom.

IV. Hospodársky výsledok za rok 2016 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2017:

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykázaný k 30.11.2016 vo výške **-2 361 990,99 Eur** nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradené straty minulých rokov **-2 361 990,99 Eur**

V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Od 30.11.2016 až do dátumu, ku ktorému sa vyhotovuje výročná správa, neboli zistené žiadne udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu alebo vykázanie.

VI. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť Twin City a.s. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv na životné prostredie ani na zamestnanosť. Uvedomujeme si však, že aj naša každodenná spotreba materiálov, energie a dopravy ovplyvňuje životné prostredie, a preto sa v rámci podnikového systému snažíme minimalizovať tieto dopady. Snažíme sa dodržiavať a zlepšovať environmentálne správanie a aj povedomie všetkých dotknutých subjektov, dôsledne dodržiavať a aktívne uplatňovať platnú environmentálnu legislatívu a zlepšovať procesy firmy s cieľom znižovať vplyv na životné prostredie.

VII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.

VIII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 30. novembra 2016 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Prílohy :

1. Účtovná závierka k 30.11.2016
2. Poznámky k účtovnej závierke k 30.11.2016
3. Výrok audítora k ročnej účtovnej závierke
4. Vyjadrenie Dozornej rady

Výročnú správu predkladá:



Mgr. Zdenko Kučera
predseda predstavenstva



Mgr. Marcel Sedlák
člen predstavenstva

Vyjadrenie dozornej rady

Dozorná rada spoločnosti vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami predstavenstva o vývoji na trhu komerčných nehnuteľností, obchodnej výkonnosti spoločnosti, platobnej disciplíny nájomcov v spravovaných nehnuteľnostiach.

Dozorná rada preskúmala

- Správu predstavenstva o hospodárení spoločnosti a stave majetku k 30.11.2016
- Účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na vysporiadanie straty za rok 2016

Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j.

hospodársky výsledok – **strata za rok 2016** vo výške **2 361 990,99 EUR**

vysporiadať nasledovne:

- preúčtovať na neuhradené straty minulých období v sume **2 361 990,99 EUR**


JUDr. Ladislav Haladej
dozorná rada


Mgr. Vladimír Bálež
dozorná rada


Mgr. Peter Malovec
dozorná rada

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu spoločnosti Twin City a.s. Bratislava

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti Twin City a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 30. novembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit som vykonala podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti som nezávislá podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že auditorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Významná neistota týkajúca sa nepretržitosti pokračovania v činnosti

Bez vplyvu na môj názor, upozorňujem na časť II. bod a) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ako sa ďalej uvádza v časti II. bod a) poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť vykazuje k 30. novembru 2016 záporné vlastné imanie vo výške 16.124.264,- € a zároveň k tomuto dátumu spoločnosť vykázala účtovnú stratu vo výške 2.361.991,- €. Tieto okolnosti alebo udalosti spolu s inými záležitosťami uvedenými v tomto bode naznačujú, že existuje významná neistota, ktorá vyvoláva závažné pochybnosti o schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Spoločnosť je plne závislá od svojej materskej spoločnosti, ktorá má v pláne poskytnúť jej finančnú podporu a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov. Táto skutočnosť je popísaná v časti II. bod a) poznámok účtovnej závierky. Môj názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a

získavam auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Môj vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu som ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemala k dispozícii.

Keď získam výročnú správu, posúdím, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadrím názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvediem, či som zistila významné nesprávne vo výročnej správe na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky.

V Rimavskej Sobote : 09.06.2017

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 30.11.2016

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

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

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

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2021785898	X riadna	X malá	od 12 2015
IČO	mimoriadna	veľká	do 11 2016
35872217	príbežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 12 2014
68.20.0			do 11 2015

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City a.s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

12

PSČ

Obec

82108 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I

Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3244/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

02/58303030

0

E-mailová adresa

0

Zostavená dňa:

19.05.2017

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 8 1 5 1 2 9 1	4 5 6 8 8 0 2 2	
			2 4 6 3 2 6 9		4 2 5 0 7 1 4 8
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 6 8 2 7 9 4 2	4 4 4 2 8 0 6 6	
			2 3 9 9 8 7 6		3 9 1 8 7 1 8 3
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 6 8 2 7 9 4 2	4 4 4 2 8 0 6 6	
			2 3 9 9 8 7 6		3 9 1 8 7 1 8 3
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 2 1 2 5 8 1 1	1 2 1 2 5 8 1 1	
					1 2 4 8 1 6 2 7
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	6 4 8 3 5 3 2	4 9 5 5 8 8 5	
			1 5 2 7 6 4 7		5 1 6 4 6 7 1
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 0 2 7 3 8 7	1 7 3 7 9 4	
			8 5 3 5 9 3		2 2 7 9 4 2



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	3 3 7 1 5 1 8 6 3 6	1 5 0 7 9	3 2 5 4
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 7 1 4 5 5 6 5	2 7 1 4 5 5 6 5	2 1 3 0 9 6 8 9
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	1 1 9 3 2	1 1 9 3 2	
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (068A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 3 0 8 5 4 3	1 2 4 5 1 5 0	
			6 3 3 9 3		3 2 7 0 7 7 1
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	5 2	5 2	
					7 2
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	5 2	5 2	
					7 2
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 7 7 3 1 8	2 1 3 9 2 5	
			6 3 3 9 3		2 4 2 4 2 8 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 5 6 1 0 6	1 9 2 7 1 3	
			6 3 3 9 3		2 3 1 4 5 8 9
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	8 5 2 2 1	8 5 2 2 1	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 7 0 8 8 5 6 3 3 9 3	1 0 7 4 9 2	2 3 1 4 5 8 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	1 9 3 8 7	1 9 3 8 7	1 0 9 6 9 2
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 8 2 5	1 8 2 5	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



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

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 5 6 8 8 0 2 2	4 2 5 0 7 1 4 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 6 1 2 4 2 6 4	- 1 3 7 6 2 2 7 5
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	3 4 0 0 0	3 4 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	3 4 0 0 0	3 4 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	6 8 0 0	6 8 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	6 8 0 0	6 8 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účinov (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 3 8 0 3 0 7 3	- 1 0 0 0 2 8 4 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/ - /429)	99	- 1 3 8 0 3 0 7 3	- 1 0 0 0 2 8 4 9
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 2 3 6 1 9 9 1	- 3 8 0 0 2 2 6
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 1 7 5 4 8 1 1	5 5 9 2 8 5 7 1
B.i.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	5 6 2 8 8 4 0 4	4 3 0 9 2 1 9 5
B.i.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	5 6 2 5 2 0 2 0	4 3 0 5 5 7 2 4
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	3 6 3 8 4	3 6 4 7 1
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	5 4 5 0 8 8 4	1 2 8 2 3 0 0 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 6 3 5 6 9 9	8 5 1 0 7 0 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 4 0 5 2 8 7	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 3 0 4 1 2	8 5 1 0 7 0 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	3 8 0 1 6 5 0	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		4 2 9 0 5 0 1
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 3 5 3 5	2 1 8 0 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 5 5 2 3	1 3 3 6 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		1 3 3 6 7
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 5 5 2 3	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 7 4 7 5	3 4 0 8 5 2
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	3 8 8	2 8 6 4 5 1
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	5 7 0 8 7	5 4 4 0 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 5 6 4 5 4 2	3 2 6 4 6 1 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	8 8 6 7 5 8 2	3 2 6 4 3 1 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 4 9	1 0 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 5 6 4 3 9 3	1 6 1 2 3 9 3
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	6 2 9 9 1 6 0	1 6 4 9 8 2 9
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 8 8 0	1 9 8 2
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu: r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	7 7 9 1 4 9 5	2 4 2 5 3 7 7
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	5 2	5 5
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskládovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 6 5 4 4 6	2 7 2 0 2 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 0 8 0 0 9 4	1 3 9 7 2 8 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 2 6 8 2 2	1 3 5 8 8 6
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 6 9 2 0 3	2 2 6 4 5 7
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 6 9 2 0 3	2 2 6 4 5 7
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	5 0 2 1 0 5 6	3 6 2 8 3 2
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 5 6 7 0	2 1 3 6 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 3 1 5 2	9 4 7 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 0 7 6 0 8 7	8 3 8 9 3 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 1 8 9 5 0	- 5 6 8 7 0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	8 1 6 9	3 0 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 3 1	3 0 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 3 1	3 0 9
XII.	Kurzové zisky (663)	42	8 0 3 8	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 4 4 3 3 4 4	4 6 3 6 5 3 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 4 4 2 3 0 9	4 6 3 5 7 6 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 4 4 2 3 0 9	4 6 3 5 7 6 4
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	1 1 9	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	9 1 6	7 6 8



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

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Názov a sídlo

Twin City a.s.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Twin City a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 18. októbra 2003 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. decembra 2003 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č.3244/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 07. júla 2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2016 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. decembra 2015 do 30. novembra 2016.

Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. á r.l., so sídlom na rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS Holding S. á r.l., rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. á r.l., so sídlom na rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka,		
z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Predstavenstvo:	Mgr. Zdenko Kučera Mgr. Marcel Sedlák Adrián Rác	Mgr. Zdenko Kučera Mgr. Marcel Sedlák Adrián Rác
Dozorná rada:	JUDr. Ladislav Haladej Mgr. Vladimír Bálež Mgr. Peter Malovec	JUDr. Ladislav Haladej Mgr. Vladimír Bálež Mgr. Peter Malovec

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 30. novembru 2016 a k 30. novembru 2015:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HB REAVIS GROUP B.V.	34 000	100%	100%	0
Spolu	34 000	100%	100%	0

V priebehu obdobia 01.12.2015 až 30.11.2016 nedošlo k žiadnym zmenám v štruktúre akcionárov Spoločnosti.

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.

Spoločnosť k 30. novembru 2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 16 124 264 EUR (k 30. novembru 2015 záporné vlastné imanie vo výške 13 762 275 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 4 205 734 EUR (k 30. novembru 2015 o 9 552 238 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 2 361 991 EUR (k 30. novembru 2015 stratu vo výške 3 800 226 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti, a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2017.

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.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaraďenia majetku do používania.

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný 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 bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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 bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia 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	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatný huteľný majetok			
Informačné tabule	3 - 4	rovnomerná	33,3 – 25
Technológie výdaja PHM, fototechnika	4	rovnomerná	25
Trafostanica a iné technológie ASMN	12	rovnomerná	8,33
Predajné stánky – kovové	30	rovnomerná	3,33
Predajné stánky – ostatné	12	rovnomerná	8,33

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (cio, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob rovnakého druhu sa účtuje v ocenení cenou zistenou spôsobom, keď prvá cena na ocenenie prírastku zásob sa použije ako prvá cena na ocenenie úbytku zásob.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) 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. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

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

g) 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.

h) 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.

i) 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

j) Záväzky

Záväzky 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.

k) 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.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotky pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

m) 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.

n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

o) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb za prenájom nehnuteľností.

p) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

q) Oprava chýb minulých období

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

V období 01.12.2015 až 30.11.2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

r) Ostatné informácie

Uvádzajú sa informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÜJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

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 1.12.2015	12 481 627	6 483 532	1 027 387	0	0	15 620	21 309 689	0	41 317 855
Prírastky	15 240	0	0	0	0	18 095	10 519 355	11 932	10 564 622
Úbytky	371 056	0	0	0	0	0	4 650 000	0	5 021 056
Presuny	0	0	0	0	0	0	-33 479	0	-33 479
Stav k 30.11.2016	12 125 811	6 483 532	1 027 387	0	0	33 715	27 145 565	11 932	46 827 942
Oprávky									
Stav k 1.12.2015	0	1 318 861	799 445	0	0	12 366	0	0	2 130 672
Prírastky	0	208 786	54 148	0	0	6 270	0	0	269 204
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	1 527 647	853 593	0	0	18 636	0	0	2 399 876
Opravné položky									
Stav k 1.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 30.11.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2015	12 481 627	5 164 671	227 942	0	0	3 254	21 309 689	0	39 187 183
Stav k 30.11.2016	12 125 811	4 955 885	173 794	0	0	15 079	27 145 565	11 932	44 428 066

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 2 685 136 EUR (2015: 0 EUR).

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Obstarávaný DHM		Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
						Ostatný DHM	DHM		
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2014	12 448 241	3 694 543	1 027 387	0	0	15 620	14 652 187	0	31 837 978
Prírastky	384 184	2 788 989	0	0	0	0	9 843 712	0	13 016 885
Úbytky	350 798	0	0	0	0	0	3 570 394	0	3 921 192
Presuny	0	0	0	0	0	0	384 184	0	384 184
Stav k 30.11.2015	12 481 627	6 483 532	1 027 387	0	0	15 620	21 309 689	0	41 317 855
Oprávky									
Stav k 1.12.2014	0	1 150 505	745 249	0	0	8 461	0	0	1 904 215
Prírastky	0	168 356	54 196	0	0	3 905	0	0	226 457
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	1 318 861	799 445	0	0	12 366	0	0	2 130 672
Opravné položky									
Stav k 1.12.2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota:									
Stav k 1.12.2014	12 448 241	2 544 038	282 138	0	0	7 159	14 652 187	0	29 933 763
Stav k 30.11.2015	12 481 627	5 164 671	227 942	0	0	3 254	21 309 689	0	39 187 183

Dlhodobý hmotný majetok

	Hodnota k 30.11.2016	Hodnota k 30.11.2015
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou až do výšky 21 078 000 EUR (2015: 21 078 000 EUR).

Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 30. novembru 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	87 180	168 926	256 106
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	40 856	44 365	85 221
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	46 324	124 561	170 885
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	19 387	1 825	21 212
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	19 387	0	19 387
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	1 825	1 825
Krátkodobé pohľadávky spolu	106 567	170 751	277 318

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:	89 736	2 284 028	2 373 764
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	89 736	2 284 028	2 373 764
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	109 692	0	109 692
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	109 692	0	109 692
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	199 428	2 284 028	2 483 456

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

Pohľadávky	Stav k 1.12.2015	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zání- ku opodstatne- nosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrade- nia majetku z účtovníctva	Stav k 30.11.2016
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	59 175	19 853	4 184	11 451	63 393
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	59 175	19 853	4 184	11 451	63 393
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	59 175	19 853	4 184	11 451	63 393

Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	13 405	11 398
Poistenie majetku	678	0
Daň z nehnuteľností	10 242	9 710
Účtovníctvo	1 733	1 688
Ostatné	752	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 401	37 796
Nájomné	155	1 668
Vyúčtovanie prevádzkových nákladov	0	6 266
Refakturované služby	1 246	29 862
Spolu	14 806	49 194

PASÍVA

Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 19.

Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. novembru 2016:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	56 252 020	36 384	0	56 288 404
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	56 252 020	0	0	56 252 020
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	36 384	0	36 384
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	56 252 020	36 384	0	56 288 404
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 461 161	174 538	1 635 699
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 285 810	119 477	1 405 287
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	175 351	55 061	230 412
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	3 815 185	0	3 815 185
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 801 650	0	3 801 650
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	13 535	0	13 535
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	5 276 346	174 538	5 450 884

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	43 092 195	0	0	0	43 092 195
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	43 055 724	0	0	0	43 055 724
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	36 471	0	0	0	36 471
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Odlžený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky spolu	43 092 195	0	0	0	43 092 195

Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	809 775	7 700 932	8 510 707
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	809 775	7 700 932	8 510 707
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	4 312 302	0	4 312 302
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	4 290 501	0	4 290 501
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové závazky a dotácie	0	0	21 801	0	21 801
Iné závazky	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky spolu	0	0	5 122 077	7 700 932	12 823 009

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Závazky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.12.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	13 367	15 523	13 367	0	15 523
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	13 367	0	13 367	0	0
Rezerva na účtovnú závierku	7 500	0	7 500	0	0
Rezerva na valuáciu	5 867	0	5 867	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	15 523	0	0	15 523
Rezerva na prevádzkové náklady	0	11 523	0	0	11 523
Rezerva na účtovnú závierku	0	4 000	0	0	4 000
Rezervy spolu	13 367	15 523	13 367	0	15 523

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2015
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	15 029	13 367	15 029	0	13 367
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	15 029	13 367	15 029	0	13 367
Rezerva na účtovnú závierku	3 400	7 500	3 400	0	7 500
Rezerva na valuáciu	8 707	5 867	8 707	0	5 867
Rezerva na servisný poplatok	2 922	0	2 922	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	15 029	13 367	15 029	0	13 367

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 30.11.2016	k 30.11.2015	k 30.11.2016	k 30.11.2015
Dlhodobé pôžičky, z toho:						56 252 020	43 055 724
Waterfield Management BV	EUR	11,32	31.12.2018	56 252 020	43 055 724	56 252 020	43 055 724
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						56 252 020	43 055 724

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou.

Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	388	286 451
Vyúčtovanie prevádzkových nákladov	0	26 761
Dobropisy k nájomnému	388	0
Dobropisy k vyúčtovaniu	0	1 570
Dobropisy k poskytnutým službám	0	258 120
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	57 087	54 401
Výnosy z prenájmu - základné nájomné	56 087	54 401
Výnosy z prenájmu - krátkodobý prenájom	1 000	0
Spolu	57 475	340 852

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

Čistý obrat

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

Názov položky	2016	2015
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	2 564 542	1 612 499
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	2 564 393	1 612 393
Tržby za tovar	149	106
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	1 652 120
Čistý obrat celkom	2 564 542	3 264 619

VÝNOSY

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	Základné nájomné		Výnosy za prevádzkové náklady		Ostatné		Spolu	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Slovensko	1 571 735	1 045 427	238 514	217 877	754 293	349 195	2 564 542	1 612 499
Spolu	1 571 735	1 045 427	238 514	217 877	754 293	349 195	2 564 542	1 612 499

Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2016	2015
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 303 040	1 651 811
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	6 299 160	1 649 829
Poistné plnenia	2 812	1 966
Zmluvné pokuty a penále	690	0
Ostatné	378	16
Finančné výnosy, z toho:	8 169	309
Kurzové zisky, z toho:	8 038	0
Kurzové zisky	7 931	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	107	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	131	309
Úroky	131	309

NÁKLADY

Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2016	2015
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 080 094	1 397 285
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	4 000	3 500
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	4 000	3 500
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	2 076 094	1 393 785
Odmena správcu	923 096	896 784
Developerské služby	741 181	508 341
Refakturácie	285 357	-228 665
Marketing	8 854	108 852
Právne a ekonomické poradenstvo	74 216	63 987
Stavebné opravy	9 625	19 068
Valuácie	14 283	11 538
Náklady na poisťné udalosti	2 429	1 350
Poštovné	1 418	1 606
Upratovanie, zimná pohotovosť	870	1 418
Revízie	3 672	1 304
Strážna služba	0	1 147
Reprezentačné	175	240
Nájomné	6 991	9
Ostatné	3 927	6 806
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 049 878	393 665
Zostatková cena predaného majetku	5 021 056	362 832
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	15 670	21 362
Poistenie nehnuteľnosti	7 368	8 724
Náklady na spoluúčasť pri PU	571	616
Pokuty a penále	144	125
Ostatné	5 069	6
Finančné náklady, z toho:	3 443 344	4 636 532
Kurzové straty, z toho:	119	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	3 443 225	4 636 532
Úroky z pôžičiek	3 442 309	4 635 764
Bankové a úverové poplatky	916	768

Daň z príjmov

Prechod od teoretickej k vykázanej daní z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016			2015		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 359 088			-3 797 290		
teoretická daň		-518 999	22%		-835 404	22%
Daňovo neuznané náklady	3 223 717	709 218		238 109	52 384	
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 253	-716		-307	-68	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-861 376	-189 503		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		0	0%		-783 088	20,62%
Splätná daň z príjmov		2 903	0,12%		2 936	0,08%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		2 903	0,12%		2 936	0,08%

S účinnosťou od 01.01.2017 dôjde k zmene sadzby dane z príjmov právnických osôb na 21%.

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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.

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

Po 30. novembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2016.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
Nákup majetku	HB Reavis Management spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	4 737 849	6 841 859
Predaj majetku	TC Tower A1 s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	150 000	1 637 795
	Twin City II s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	1 200 000	0
	Twin City III s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	1 600 000	0
	Twin City IV s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	1 700 000	0
	Twin City VIII s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	1 649 160	0
Nákup služieb	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	1 170 563	1 119 168
	HB REAVIS Slovakia a.s. - Ostatné spriaznené strany	757 682	566 737
	HB Reavis Management spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	1 514	0
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	1 795	429
	HB Reavis Group B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	923	5 987
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	42 000	0
	Slovak Lines Opravy, a.s. - Ostatné spriaznené strany	8 548	0
Predaj služieb	Slovak Lines, a.s. - Ostatné spriaznené strany	720 128	875 550
	Slovak Lines Express, a.s. - Ostatné spriaznené strany	194 923	31 780
	Slovak Lines Opravy, a.s. - Ostatné spriaznené strany	77 786	10 552
	Slovak Lines Služby, a.s. - Ostatné spriaznené strany	369 664	47 912
	TC Tower A1 s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	6 170	2 725
	Twin City II s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	81 536	498
	Twin City III s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	88 774	560
	Twin City IV s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	107 363	8 582
	KDG a.s. - Ostatné spriaznené strany	78 315	0
	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	33 815	0
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	17 423 742	7 145 592
		Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Závázky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s. - Ostatné spriaznené strany	178 302	0
	HB Reavis Management spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	949 018	0
	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	234 857	0
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	42 000	0
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	1 110	0
Pohľadávky z obchodného styku	ISTROCENTRUM a.s. - Ostatné spriaznené strany	230	0
	KDG a.s. - Ostatné spriaznené strany	28 648	0
	Twin City IV s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	22 183	0
	Slovak Lines, a.s. - Ostatné spriaznené strany	26 889	0
	Slovak Lines Express, a.s. - Ostatné spriaznené strany	7 271	0
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	60 053 670	47 346 225

VIII. 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.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2016
Základné imanie	34 000	0	0	0	34 000
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	6 800	0	0	0	6 800
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
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-10 002 849	0	0	-3 800 226	-13 803 073
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 800 226	-2 361 991	0	3 800 226	-2 361 991
Vlastné imanie spolu	-13 762 275	-2 361 991	0	0	-16 124 264

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2015
Základné imanie	34 000	0	0	0	34 000
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	6 800	0	0	0	6 800
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
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-5 935 094	0	0	-4 067 755	-10 002 849
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 067 755	-3 800 226	0	4 067 755	-3 800 226
Vlastné imanie spolu	-9 962 049	-3 800 226	0	0	-13 762 275

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 000 akcií v nominálnej hodnote 34 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2015

Účtovná strata za rok 2015 vo výške 3 800 226 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Vysporiadanie účtovnej straty za obdobie	2015
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-3 800 226
Iné	0
Spolu	-3 800 226

Vysporiadanie straty za bežný rok 2016

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhoval vysporiadanie straty za obdobie 01.12.2015 až 30.11.2016 vo výške 2 361 991 EUR.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy.

Prehľad peňažných tokov za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2015
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 359 088	-3 797 290
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	269 203	226 457
Odpis zásob	11	0
Odpis pohľadávky	1	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	4 218	-6 762
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	2 156	-1 662
Úrokové náklady (netto)	3 442 178	4 635 455
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-1 278 104	-1 286 997
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	80 575	-230 799
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	2 150 220	-1 530 634
Úbytok (prírastok) zásob	9	-72
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-7 164 098	6 519 758
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-4 933 294	4 758 253
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-4 933 294	4 758 253
Zaplatené úroky	-3 442 309	-4 635 764
Prijaté úroky	131	309
Zaplatená daň z príjmov	-5 543	-56
Vyplatené dividendy	2	-1
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-8 381 013	122 741
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-10 531 142	-9 834 250
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	6 299 160	1 649 829
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	90 305	84 541
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-4 141 677	-8 099 880
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	12 707 445	8 235 750
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	12 707 445	8 235 750
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	184 755	258 611
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	846 418	587 807
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 031 173	846 418