

Twin City a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK

2015

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 30.11.2015:

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 živnosti (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. 2015:

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 2015

Rastúca ekonomika v roku 2015 bola ťahaná predovšetkým rastom domáceho dopytu. Spotreba obyvateľstva rástla najmä vďaka znižujúcej sa miere nezamestnanosti na trhu práce, zatiaľ čo objem investícií na Slovensku ťažil predovšetkým zo zvýšeného objemu čerpaných prostriedkov z fondov Európskej únie.

Podľa analýzy spoločnosti JLL celková moderná maloobchodná plocha na Slovensku zahŕňa približne 1,6 milióna m², z čoho na nákupné strediská pripadá 80% a na retailové parky zvyšných 20%.

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

V súčasnosti však môžeme pozorovať menšie oživenie po rokoch ekonomickej krízy v oblasti spotreby a dopytu maloobchodníkov aj na základe pozitívnych zmien v oblasti ekonomického rastu krajiny.

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 2015

Výkaz ziskov (EUR) sumarizácia 2009-2015	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Celkové výnosy	1 641 537	1 698 693	1 684 041	16 381 999	33 839 174	1 966 915	3 264 619
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
Celkové náklady	5 361 238	7 284 079	7 341 324	15 042 617	22 177 814	6 034 670	7 064 845
Výsledok hospodárenia	-3 719 701	-5 585 386	-5 657 283	1 339 382	11 661 360	-4 067 755	-3 800 226

Spoločnosť Twin City a.s. dosahovala za obdobie 2009 – 2015 takmer každý rok nárast tržieb z predaja služieb. V roku 2015 dosiahli tržby z predaja služieb 1,612 mil. eur (1,966 mil. eur v roku 2014), čo predstavuje medziročný pokles približne o 18%. K poklesu nedošlo pri tržbách zo základného nájomného priestorov, ktoré dosiahli objem 1 045 tis. eur (853 tis. eur v roku 2014), ako aj pri ostatných výnosoch z nájmu (elektrická energia, vodné a stočné, teplo, reklama, odmena správcu), ktoré predstavovali 797 tis. eur (739 tis. eur v roku 2014).

Ďalšie výnosy a prislúchajúce náklady spoločnosti súvisia s obstarávaním dlhodobého majetku, ktorého predaj ovplyvnil výsledky hospodárenia najmä v rokoch 2012 a 2013.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 01.12.2014 – 30.11.2015 predstavoval stratu vo výške 3,800 mil. eur (v roku 2014 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 4,068 mil. eur za jedenásmesačný hospodársky rok). Pozitívny vplyv na výsledok hospodárenia mal zisk z predaja dlhodobého majetku.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	2014	2015	% zmena	absolútna zmena
Výnosy z hospodárskej činnosti	1 966 781	3 264 310	65,97%	1 297 529
Tržby z predaja tovaru	142	106	-25,35%	-36
Tržby z predaja služieb	1 966 208	1 612 393	-17,99%	-353 815
Tržby z predaja DM	0	1 649 829	-	1 649 829
Ostatné výnosy z HČ	431	1 982	359,86%	1 551
Náklady na hospodársku činnosť	2 284 209	2 425 377	6,18%	141 168
Náklady na predaný tovar	47	55	17,02%	8
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	223 983	272 029	21,45%	48 046
Služby	1 730 355	1 397 285	-19,25%	-333 070
Osobné náklady	0	0	-	-
Dane a poplatky	139 095	135 886	-2,31%	-3 209
Odpisy NIM a HIM	159 432	226 457	42,04%	67 025
ZC predaného DM	0	362 832	-	-
Tvorba a zúčtovanie OP	22 996	21 362	-7,11%	-1 634
Ostatné náklady na HČ	8 301	9 471	14,09%	1 170
VH z hospodárskej činnosti	-317 428	838 933	-364,29%	1 156 361
Pridaná hodnota	11 965	-56 870	-575,30%	-68 835
VH z finančnej činnosti	-3 747 662	-4 636 223	23,71%	-888 561
z toho výnosové úroky	134	309	130,60%	175
z toho nákladové úroky	3 747 136	4 635 764	23,71%	888 628
Ostatné náklady na finančnú činnosť	660	768	16,36%	108
VH z bežnej činnosti pred zdanením	-4 065 090	-3 797 290	-6,59%	267 800
Daň z príjmov z bežnej činnosti	2 665	2 936	10,17%	271
Výsledok hospodárenia za ÚO po zdanení	-4 067 755	-3 800 226	-6,58%	267 529

Bilančná suma spoločnosti dosiahla k 30.11.2015 objem 42,507 mil. eur, čo predstavuje medziročný nárast o 10,965 mil. eur najmä z dôvodu prírastku obstarávaného majetku a s ním

súvisiaceho nárastu krátkodobých i dlhodobých záväzkov, ktorými spoločnosť zabezpečuje financovanie obstarávaného dlhodobého majetku.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa v roku 2015 zvýšila o 9,253 mil. eur na celkovú netto hodnotu 39,187 mil. eur. Obežné aktíva vzrástli na hodnotu 3,271 mil. eur. Nárast objemu krátkodobých pohľadávok súvisel s odpredajom aktív spoločnosti.

Spoločnosť k 30.11.2015 vykázala záporné vlastné imanie vo výške -13,762 mil. eur (k 30.11.2014 vo výške -9,962 mil. eur), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 9,552 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)	2014	2015	%	absolútna
Vybrané položky			zmena	zmena
Aktíva celkom	31 542 190	42 507 148	34,76%	10 964 958
Neobežný majetok v tom:	29 933 763	39 187 183	30,91%	9 253 420
DHM	29 933 763	39 187 183	30,91%	9 253 420
Obežný majetok v tom:	1 220 639	3 270 771	167,96%	2 050 132
Zásoby	0	72	-	72
Dlhodobé pohľadávky	0	0	-	-
Krátkodobé pohľadávky	632 832	2 424 281	283,08%	1 791 449
Finančné účty	587 807	846 418	44,00%	258 611
Časové rozlíšenie	387 788	49 194	-87,31%	-338 594
Pasíva celkom	31 542 190	42 507 148	34,76%	10 964 958
Vlastné imanie v tom:	-9 962 049	-13 762 275	38,15%	-3 800 226
Základné imanie	34 000	34 000	-	-
Kapitálové fondy	0	0	-	-
Fondy tvorené zo zisku	6 800	6 800	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 935 094	-10 002 849	68,54%	-4 067 755
z toho nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	-	-
z toho neuhradená strata minulých rokov	-5 935 094	-10 002 849	68,54%	-4 067 755
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 067 755	-3 800 226	-6,58%	267 529
Záväzky v tom:	41 438 715	55 928 571	34,97%	14 489 856
Rezervy	15 029	13 367	-11,06%	-1 662
Dlhodobé záväzky	35 946 252	43 092 195	19,88%	7 145 943
Krátkodobé záväzky	5 477 434	12 823 009	134,11%	7 345 575
Bankové úvery a výpomoci	0	0	-	-
Časové rozlíšenie	65 524	340 852	420,19%	275 328

Pohl'adávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2015 v celých eurách	Pohl'adávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	2 372 890	8 142 769
Krátkodobé	2 372 890	8 142 769
Dlhodobé		
V lehote splatnosti	88 862	441 837
Po lehote splatnosti	2 284 028	7 700 932

Opravné položky k pohl'adávkam

Druh pohl'adávky	Stav k 01.12.2014	Prírastky	Úbytky	Stav k 30.11.2015
Pohl'adávky z obchodného styku	65 937	36 497	43 259	59 175

Daňové záväzky a pohl'adávky

k 30.11.2015 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom - záväzok	21 801	
Daň z príjmov - záväzok	5 520	
Daň z pridanej hodnoty – záväzok	13 753	
Daň za užívanie verejného priestranstva - záväzok	2 528	

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 30.11.2015 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	43 055 724	
Bankové úvery	0	
Záväzky v rámci konsolidovaného celku - dlhodobé	43 055 724	

Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2015	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	15 029	13 367	15 029	0	13 367	2016

- Očakávaný vývoj v roku 2016

Prognózy pre ekonomiku na Slovensku sú pozitívne s očakávaným rastom vývoja HDP na priemerne 3,2% v nasledujúcich rokoch 2016-2019, podporeným najmä pretrvávajúcim rastom v domácom dopyte. Váha exportu na celkovom raste je tiež významným faktorom, avšak je nevyhnutné počítať s pretrvávajúcimi rizikami súvisiacimi s geopolitickou situáciou a potenciálnym rizikom prehodnotenia uzavretia schengenských hraníc v súvislosti s imigrantskou krízou v Európe.

Očakávania v oblasti rozvoja maloobchodného trhu zostávajú optimistické. Predpokladá sa, že záujem investorov zosilnie, zvýši sa príliv kapitálu a maloobchodné tržby v budúcnosti porastú. Silné základy a atraktívnejšia cenová politika v porovnaní s ostatnými krajinami v strednej Európe by mohli pomôcť prilákať potenciálnych investorov do krajiny.

V súčasnosti neevidujeme žiadne maloobchodné projekty vo výstavbe, rovnako ako nie je naplánované žiadne otvorenie obchodného centra v rokoch 2016 a 2017.

Aj naďalej očakávame, že lokalita a kvalita našich budov bude faktorom, ktorý nám pomôže aj v roku 2016 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 2015 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 príslušného výškového objektu.

Väčšina obstarávaného majetku spoločnosti v roku 2015 súvisela s budovaním infraštruktúry v južnej a severnej časti projektu Twin City a s nákupom aktív v dotknutej lokalite.

Severná časť projektu, zahŕňajúca výstavbu objektu s novou autobusovou stanicou a výškového objektu, pokračovala v roku 2015 v predprojektovej a projektovej príprave. Vydanie stavebného povolenia spoločnosť očakáva v roku 2016.

III. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť Twin City a. s. v roku 2015 nevynaložila žiadne náklady v súvislosti s výskumom a vývojom.

IV. Hospodársky výsledok za rok 2015 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2016:

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykázaný k 30.11.2015 vo výške **-3 800 223,56 Eur** nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradené straty minulých rokov **-3 800 223,56 Eur**

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

Od 30.11.2015 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 2015 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 30.11.2015
 2. Poznámky k účtovnej závierke k 30.11.2015
 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 30.11.2015
- Účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na vysporiadanie straty za rok 2015

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

hospodársky výsledok – **strata za rok 2015** vo výške **3 800 223,56 EUR**

vysporiadať nasledovne:

- preúčtovať na neuhradené straty minulých období v sume **3 800 223,56 EUR**


.....
JUDr. Ladislav Haladej
dozorná rada


.....
Mgr. Vladimír Bálež
dozorná rada


.....
Mgr. Peter Malovec
dozorná rada

Správa nezávislého audítora pre akcionárov spoločnosti

Twin City a.s., Karadžičova č. 12, 821 08 Bratislava

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky akciovej spoločnosti Twin City a.s., ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2015, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie auditorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítorka berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať auditorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že auditorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Twin City a.s. k 30. novembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Iné skutočnosti

Táto správa je vydaná na základe dobrovoľne vykonaného auditu, nakoľko nie sú splnené požiadavky § 19, odsek 2, zákona o účtovníctve.

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



V Rimavskej Sobote : 21. júna 2016

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 30.11.2015

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú 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 Ć D É 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	malá	Za obdobie od 12 2014
ICO	mimoriadna	veľká	do 11 2015
35872217	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2014
SK NACE			do 11 2014
68.20.0			

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City, a.s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽILOVA

Číslo

12

PSČ

Obec

82108 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Bratislava I

Sa 3244/B

Telefónne číslo

02/58303030

Faxové číslo

02/

E-mailová adresa

0

Zostavená dňa:

27.05.2016

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	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 4 6 9 6 9 9 5	4 2 5 0 7 1 4 8		
			2 1 8 9 8 4 7		3 1 5 4 2 1 9 0	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 1 3 1 7 8 5 5	3 9 1 8 7 1 8 3		
			2 1 3 0 6 7 2		2 9 9 3 3 7 6 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 1 3 1 7 8 5 5	3 9 1 8 7 1 8 3		
			2 1 3 0 6 7 2		2 9 9 3 3 7 6 3	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 2 4 8 1 6 2 7	1 2 4 8 1 6 2 7		
					1 2 4 4 8 2 4 1	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	6 4 8 3 5 3 2	5 1 6 4 6 7 1		
			1 3 1 8 8 6 1		2 5 4 4 0 3 8	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 0 2 7 3 8 7	2 2 7 9 4 2		
			7 9 9 4 4 5		2 8 2 1 3 8	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 5 6 2 0	3 2 5 4	
			1 2 3 6 6		7 1 5 9
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 1 3 0 9 6 8 9	2 1 3 0 9 6 8 9	
					1 4 6 5 2 1 8 7
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
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	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 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		3 3 2 9 9 4 6	3 2 7 0 7 7 1
				5 9 1 7 5	1 2 2 0 6 3 9
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34		7 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		7 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 podielevej 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 podielevej 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 4 8 3 4 5 6	2 4 2 4 2 8 1	6 3 2 8 3 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 3 7 3 7 6 4	2 3 1 4 5 8 9	2 5 6 9 4 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej 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	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		2 3 7 3 7 6 4	2 3 1 4 5 8 9	
				5 9 1 7 5		2 5 6 9 4 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59		1 0 9 6 9 2	1 0 9 6 9 2	
						1 9 4 2 3 3
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				1 8 1 6 5 1
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v 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 podielky (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.	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	8 4 6 4 1 8	8 4 6 4 1 8	
					5 8 7 8 0 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 4 3 5 0	1 4 3 5 0	
					7 0 3 6
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	8 3 2 0 6 8	8 3 2 0 6 8	
					5 8 0 7 7 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 9 1 9 4	4 9 1 9 4	
					3 8 7 7 8 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 1 3 9 8	1 1 3 9 8	
					9 6 3 0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	3 7 7 9 6	3 7 7 9 6	
					3 7 8 1 5 8

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 2 5 0 7 1 4 8	3 1 5 4 2 1 9 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 3 7 6 2 2 7 5	- 9 9 6 2 0 4 9
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 účasťí (+/- 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 0 0 0 2 8 4 9	- 5 9 3 5 0 9 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/- 429)	99	- 1 0 0 0 2 8 4 9	- 5 9 3 5 0 9 4
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 3 8 0 0 2 2 6	- 4 0 6 7 7 5 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 5 9 2 8 5 7 1	4 1 4 3 8 7 1 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 3 0 9 2 1 9 5	3 5 9 4 6 2 5 2
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	4 3 0 5 5 7 2 4	3 5 9 1 0 1 3 1
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 4 7 1	3 6 1 2 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	1 2 8 2 3 0 0 9	5 4 7 7 4 3 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	8 5 1 0 7 0 7	2 2 7 4 4 5 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
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	8 5 1 0 7 0 7	2 2 7 4 4 5 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	4 2 9 0 5 0 1	3 2 0 0 3 4 4
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	2 1 8 0 1	2 6 4 0
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 3 3 6 7	1 5 0 2 9
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 3 3 6 7	1 5 0 2 9
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
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	3 4 0 8 5 2	6 5 5 2 4
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 8 6 4 5 1	2 4 9 3 2
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	5 4 4 0 1	4 0 5 9 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 2 6 4 6 1 9	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 2 6 4 3 1 0	1 9 6 6 7 8 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 0 6	1 4 2
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 6 1 2 3 9 3	1 9 6 6 2 0 8
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	1 6 4 9 8 2 9	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 9 8 2	4 3 1
**	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	2 4 2 5 3 7 7	2 2 8 4 2 0 9
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	5 5	4 7
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 7 2 0 2 9	2 2 3 9 8 3
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 3 9 7 2 8 5	1 7 3 0 3 5 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 3 5 8 8 6	1 3 9 0 9 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 2 6 4 5 7	1 5 9 4 3 2
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 2 6 4 5 7	1 5 9 4 3 2
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	3 6 2 8 3 2	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 1 3 6 2	2 2 9 9 6
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	9 4 7 1	8 3 0 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	8 3 8 9 3 3	- 3 1 7 4 2 8



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



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	- 4 6 3 6 2 2 3	- 3 7 4 7 6 6 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 3 7 9 7 2 9 0	- 4 0 6 5 0 9 0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 9 3 6	2 6 6 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 9 3 6	2 6 6 5
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	- 3 8 0 0 2 2 6	- 4 0 6 7 7 5 5

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30.novembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno 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).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho 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
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností
- 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

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
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

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2015 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 2014 do 30. novembra 2015.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 10. augusta 2015 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
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 Tomáš Sallem do 24.11.2014 Peter Malovec od 24.11.2014

2. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 30. novembru 2015 a k 30. novembru 2014:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
HB REAVIS GROUP BV	34 000	100,00%	100,00%	0
Spolu	34 000	100,00%	100,00%	0

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. á r.l. 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS Holding S. á r.l. 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. á r.l. 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

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.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie 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 zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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

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

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 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 nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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	lineárna	3,33
Informačné tabule	3-4	lineárna	33,3-25
Technológie výdaja PHM, fototechnika	4	lineárna	25
Trafostanica a iné technológie ASMN	12	lineárna	8,33
Predajné stánky-kovové	30	lineárna	3,33
Predajné stánky-ostatné	12	lineárna	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) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, 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 sa účtuje v cene zistenej metódou aritmetického priemeru.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Ak sú obstarávací 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.

d) 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.

e) Finančné účty

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

f) 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.

g) 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.

h) 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audítorské a oceňovacie služby.

i) 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.

j) 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.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužívané daňové 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 jednotke 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.

l) 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.

m) Cudzí 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 banku 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.

n) 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 prenájmu nehnuteľností.

o) 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.

p) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opravi 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. Spoločnosť neúčtovala o opravách chýb minulých období.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a tŕažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté predávky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Privatné 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
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
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	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddávky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2014	11 314 419	3 694 543	1 027 387	0	0	15 620	12 163 731	1 586 723	29 802 423
Prírastky	0	0	0	0	0	0	2 035 555	0	2 035 555
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	1 133 822	0	0	0	0	0	452 901	-1 586 723	0
Stav k 30.11.2014	12 448 241	3 694 543	1 027 387	0	0	15 620	14 652 187	0	31 837 978
Oprávky									
Stav k 1.1.2014	0	1 044 337	695 565	0	0	4 881	0	0	1 744 783
Prírastky	0	106 168	49 684	0	0	3 580	0	0	159 432
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2014	0	1 150 505	745 249	0	0	8 461	0	0	1 904 215
Opravné položky									
Stav k 1.1.2014	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
Stav k 30.11.2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2014	11 314 419	2 650 206	331 822	0	0	10 739	12 163 731	1 586 723	28 057 640
Stav k 30.11.2014	12 448 241	2 544 038	282 138	0	0	7 159	14 652 187	0	29 933 763

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

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou až do výšky 21 078 000 EUR, v roku 2014 do výšky 21 078 000 EUR.

2. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.12.2014	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- níku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 30.11.2015
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	65 937	36 497	43 259	0	59 175
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	65 937	36 497	43 259	0	59 175

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 30. novembru 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	89 736	2 284 028	2 373 764
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	109 692	0	109 692
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	199 428	2 284 028	2 483 456

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 284 028	275 106
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	199 428	423 663
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 483 456	698 769
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

3. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Pokladnica, ceniny	14 350	7 036
Bežné bankové účty	832 068	580 771
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	846 418	587 807

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	11 398	9 630
poistné	0	677
daň z nehnuteľnosti	9 710	8 945
doména	0	8
účtovníctvo	1 688	0
Prijmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	37 796	378 158
nájomné	1 668	3 854
vyúčtovanie prevádzkových nákladov	6 266	1 585
refakturované služby	29 862	372 719
Spolu	49 194	387 788

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2015
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	34000	0	0	0	34000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	6800	0	0	0	6800
Neuhradená strata minulých rokov	-5935094	0	0	-4 067 755	-10002849
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zda- není	-4067755	-3 800 226	0	4 067 755	-3800 226
Vlastné imanie spolu	-9 962 049	-3 800 226	0	0	-13 762 275

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2014
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	34 000	0	0	0	34 000
Zákonný rezervný fond a ne- deliteľný fond	6 800	0	0	0	6 800
Neuhradená strata minulých rokov	-17 596 454	0	0	11 661 360	-5 935 094
Výsledok hospodárenia bež- ného účtovného obdobia	11 661 360	-4 067 755	0	-11 661 360	-4 067 755
Vlastné imanie spolu	-5 887 494	-4 067 755	0	0	-9 955 249

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1000 akcií v nominálnej hodnote 34 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Účtovná strata za rok Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov, vo výške 4 067 755 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2014
Účtovná strata	-4 067 755
Vysporiadanie účtovnej straty	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	-4 067 755
Iné	0
Spolu	-4 067 755

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov, nasledovne:

- preúčtovať na účet neuhradených strát minulých rokov

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Stav k 1.12.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 30.11.2015 f
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
audit účtovná závierka	3 400	7 500	3 400	0	7 500
valuácia	8 707	5 867	8 707	0	5 867
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

Názov položky a	Stav k 1.1.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 30.11.2014 f
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:	10 000	10 879	5 850	0	15 029
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	9 050	7 957	4 900	0	15 029
audit účtovná závierka	4 900	3 400	4 900	0	3 400
valuácia	4 150	4 557	0	0	8 707
servisný poplatok	950	2 922	950	0	2 922
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	10 000	10 879	5 850	0	15 029

Rezervy budú použité v roku 2015.

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	43 092 195	35 946 252

Dlhodobé záväzky spolu	43 092 195	35 946 252
Záväzky po lehote splatnosti	7 700 932	4 247 412
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	5 122 077	1 230 022
Krátkodobé záväzky spolu	12 823 009	5 477 434

4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 30.11.2015	Suma istiny v EUR k 30.11.2015	Suma istiny v EUR k 30.11.2014
a	b	c	d	e	e	f
Dlhodobé pôžičky, z toho:				43 055 724	43 055 724	35 910 131
Waterfield Management BV	EUR	11,32	31.12.2018	43 055 724	43 055 724	35 910 131
Krátkodobé pôžičky, z toho:				0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				0	0	0
Spolu				43 055 724	43 055 724	35 910 131

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	286 451	24 932
vyúčtovanie PN	26 761	0
dobropisy k nájomnému	0	347
dobropisy k vyúčtovaniu	1 570	24 585
dobropisy k poskytnutým službám	258 120	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	54 401	40 592
základné nájomné	54 401	40 592
Spolu	340 852	65 524

G. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Základné nájomné		Prevádzkové náklady		Ostatné	
Oblasť odbytu	2015	2014	2015	2014	2015	2014
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	1 045 427	853 095	217 877	205 981	349 195	907 274
Spolu	1 045 427	853 095	217 877	205 981	349 195	907 274

2. Ostatné výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

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

Názov položky	2015	2014
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatná aktivácia	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 651 811	431
poistné plnenia	1 966	251
ostatné	16	180
tržby z predaja majetku	1 649 829	0
Finančné výnosy, z toho:	309	134
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	309	134
bankové úroky	309	134

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obraťe Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2015	2014
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 612 393	1 966 208
Tržby za tovar	106	142
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 652 120	565
Čistý obrat celkom	3 264 619	1 966 915

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2015	2014
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 397 285	1 730 355
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	3 500	3 400
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 500	3 400
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	1 393 785	1 726 955
Stavebné opravy	19 068	11 388
Developerské služby	508 341	483 498
Odmena správcu	896 784	798 356
Valuácie	11 538	8 707
Právne a ekonomické poradenstvo	63 987	27 011
Náklady na inzerciu a reklamu	0	12 162
Ostatné	6 806	1 791
Nájomné	9	229
Náklady na IT	0	9 987
Náklady na poistné udalosti	1 350	85

Refakturácia	-228 665	373 741
Marketing	108 852	0
Poštovné	1 606	0
Upratovanie, zimná pohotovosť	1 418	0
Revízie	1 304	0
Strážna služba	1 147	0
Reprezentačné	240	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	393 665	31 297
Poistenie nehnuteľností	8 724	7 368
Ostatné	6	-84
Odpis pohľadávky	0	1 018
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	21 362	22 995
Zostatková cena predaného majetku	362 832	0
Pokuty a penále	125	0
Náklady na spoluúčasť pri PU	616	0
Finančné náklady, z toho:	4 636 532	660
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	4 636 532	3 747 796
Úroky z pôžičiek	4 635 764	3 747 136
Bankové poplatky	768	660

I. DANE Z PRÍJMOV

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

Názov položky a	2015			Základ dane e	2014	
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d		Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-3 805 748			-4 065 090		
teoretická daň		-837 265	22%		-894 320	22%
Daňovo neuznané náklady	238 109	52 384		171 137	37 650	
Výnosy nepodliehajúce dani	-307	-68		-133	-29	
Vplyv nevýkázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-784 948	21%		-856 699	21,07%
Splatná daň z príjmov		2 936	0%		2 665	0,07%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		2 936	0%		2 665	0,07%

J. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

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.

K. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť neuskutočnila žiadne transakcie so spriaznenými osobami za iných než obvyklých podmienok.

Hodnotové vyjadrenie obchodu			
Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	2015	2014
a	b	c	d
ISTROCENTRUM a.s.	3	1 119 168	987 114
HB REAVIS Slovakia a.s.	3	566 737	396 081
Apollo Property Management, s.r.o.	3	429	0
TC Tower A1 s.r.o.	2	1 637 795	0
TC Tower A1 s.r.o.	3	2 725	0
Twin City II s.r.o.	3	498	56 015
Twin City III s.r.o.	3	560	97 222
Twin City IV s.r.o.	3	8 582	38 110
HB REAVIS GROUP B.V.	3	5 987	1 972
Slovak Lines a.s.	3	875 550	856 225
Slovak Lines Express, a.s.	3	31 780	0
Slovak Lines Opravy, a.s.	3	10 552	0
Slovak Lines Služby, a.s.	3	47 912	0
Waterfield Management B.V.	8	7 145 592	13 891 821
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	1	6 841 859	1 016 832

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
01	kúpa
02	predaj
03	poskytnutie služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know-how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod

L. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 30.novembri 2015 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2015.

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

	2015	2014
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-3 805 748	-4 067 755

Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	226 457	159 432
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	1 018
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-6 762	19 980
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-1 662	5 029
Úrokové náklady (netto)	4 635 455	3 747 002
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-1 286 997	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-239 257	-135 294
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-1 530 634	-234 899
Úbytok (prírastok) zásob	-72	47
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	6 528 216	1 397 942
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	4 758 253	1 027 796

	2015 EUR	2014 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	4 758 253	1 027 796
Zaplatené úroky	-4 635 764	-3 747 136
Prijaté úroky	309	134
Zaplatená daň z príjmov	-56	2 640
Vyplatené dividendy	-1	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	122 741	-2 716 566

Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-9 834 250	-2 035 555
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 649 829	0
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	84 541	16 338 220
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-8 099 880	14 302 665

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	8 235 750	-11 259 817
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	8 235 750	-11 259 817

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
---	---	---

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	258 611	326 282
---	----------------	----------------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	587 807	261 525
--	---------	---------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

846 418

587 807

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

Peňažné ekvivalenty

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