

Ing Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia účtovnej závierky
k 31.12.2017

spoločnosti

Twin City a.s.

Karadžičova č. 12, Bratislava 821 08

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 31. decembru 2017, 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 31. decembru 2017 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 audítorských 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 audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Zdôraznenie skutočnosti

Ako sa detailnejšie uvádza v bode II. a) Poznámok, Východiská pre zostavenie účtovnej závierky, bolo navrhnuté cezhraničné zlúčenie spoločnosti k 01.01.2018, pričom nástupnícka spoločnosť nadobudne všetky aktíva a pasíva zanikajúcej Spoločnosti.

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 nesprávnosti, 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 nesprávnosti, 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 audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti 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 audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti 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 audítorské 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 audítorských 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 audítorských 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.

Posúdila som, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa môjho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, som povinná uviesť, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú som obdržala pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by som mala uviesť.

V Rimavskej Sobote : 25.04.2018

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



Twin City a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK

2017

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: 3244/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 31.12.2017:	
Predstavenstvo:	Mgr. Zdenko Kučera - predseda predstavenstva Mgr. Marcel Sedlák – člen predstavenstva Adrián Rác – člen predstavenstva Ing. Jakub Gossányi – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Mgr. František Rác 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 31. 12. 2017:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI v %	Hlasovacie práva
Twin City Holding N.V.	34 000	100	100

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

Dňa 29.12.2017 došlo ku zmene v osobe akcionára – všetkých 1 000 akcií, ktoré tvoria základné imanie Spoločnosti, nadobudla spoločnosť Twin City Holding N.V.

Spoločnosť Twin City a.s. pôsobí v oblasti správy a obstarania nehnuteľností, a to v rámci územia Slovenskej republiky. V roku 2017 sa stala materskou účtovnou jednotkou, ktorá je na základe § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu, pretože je spolu s dcérskymi spoločnosťami zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti na vyššom stupni v skupine v rámci Európskej únie, 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 2017

Aj v roku 2017 patrilo Slovensko v raste HDP medzi jednu z najvýkonnejších krajín v oblasti eurozóny a strednej a východnej Európy. Stabilizovaná miera nezamestnanosti, so 7,5% na konci roka 2017, dosahuje najnižšiu úroveň od roku 2008 a zároveň rast reálnych miezd zostal silný.

Podľa analýzy Colliers International celková moderná maloobchodná plocha na Slovensku zahŕňa približne 1,66 milióna m², z čoho na nákupné strediská pripadá vyše 71% a na retail parky zvyšných 29%. V aktívnej výstavbe je viac ako 180 000 m² maloobchodnej plochy.

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 €50-85/m². V regionálnych mestách sa nájomné v nákupných centrách pohybuje v rozmedzí €25-35/m².

- Zhodnotenie vývoja spoločnosti, hospodárenie v roku 2017

Výkaz ziskov (EUR) sumarizácia 2011-2017	2011	2012	2013	2014	2015	2016	12/2016	2017
Celkové výnosy	1 684 041	16 381 999	33 839 174	1 966 915	3 264 619	8 875 751	205 531	32 134 877
Tržby z predaja služieb	1 658 640	1 715 955	1 944 176	1 966 208	1 612 393	2 564 393	188 006	1 875 564
Celkové náklady	7 341 324	15 042 617	22 177 814	6 034 670	7 064 845	11 237 742	606 374	11 672 585
Výsledok hospodárenia	-5 657 283	1 339 382	11 661 360	-4 067 755	-3 800 226	-2 361 991	-400 843	20 462 292

V roku 2017 dosiahli tržby z predaja služieb 1,876 mil. eur, tržby z predaja majetku 5,698 mil. eur. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 01.01.2017 – 31.12.2017 predstavoval zisk vo výške 20,462 mil. eur. Rozhodujúci vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti mali finančné výnosy z nepeňažných vkladov vo výške 24,559 mil. eur.

Spoločnosť v roku 2017 nadobudla 100% obchodné podiely v spoločnostiach uvedených v bode VIII. Vo všetkých týchto dcérskych spoločnostiach zvýšila základné imanie nepeňažným vkladom formou vkladu časti podniku tvoriacu samostatnú organizačnú zložku pozostávajúcu zo všetkých vecí, všetkých iných práv a majetkových hodnôt slúžiacich na prevádzkovanie príslušnej časti podniku Spoločnosti.

Prehľad vybraných položiek výkazu ziskov a strát

Pre lepšiu porovnateľnosť údajov bolo vybrané najbližšie predchádzajúce 12-mesačné účtovné obdobie (01.12.2015 – 30.11.2016).

Výkaz ziskov – vybrané položky (EUR)	2017	12/2015 – 11/2016	Absolútna zmena
Výnosy z hospodárskej činnosti	7 576 090	8 867 582	-1 291 492
Tržby z predaja tovaru	142	149	-7
Tržby z predaja služieb	1 875 564	2 564 393	-688 829
Tržby z predaja DM	5 697 667	6 299 160	-601 493
Ostatné výnosy z HČ	2 717	3 880	-1 163
Náklady na hospodársku činnosť	8 771 591	7 791 495	980 096
Náklady na predaný tovar	36	52	-16
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	211 858	265 446	-53 588
Služby	2 627 368	2 080 094	547 274
Osobné náklady	0	0	0
Dane a poplatky	219 711	126 822	92 889
Odpisy NIM a HIM	178 666	269 203	-90 537
ZC predaného DM	5 473 555	5 021 056	452 499
Tvorba a zúčtovanie OP	14 973	15 670	-697
Ostatné náklady na HČ	45 424	13 152	32 272
VH z hospodárskej činnosti	-1 195 501	1 079 087	-2 274 588
Pridaná hodnota	-963 556	218 950	-1 182 506
VH z finančnej činnosti	21 660 690	-3 435 175	25 095 865
z toho výnosové úroky	89	131	-42
z toho nákladové úroky	2 862 648	3 442 309	-579 661
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	24 558 698	8 038	24 550 660
Ostatné náklady na finančnú činnosť	35 449	1 035	34 414
VH za ÚO pred zdanením	20 465 189	-2 359 088	22 824 277
Daň z príjmov z bežnej činnosti	2 897	2 903	-6
Výsledok hospodárenia za ÚO po zdanení	20 462 292	-2 361 991	22 824 283

Zmena štruktúry majetku a záväzkov v porovnaní s predchádzajúcimi obdobiami odrzkadľuje vklady častí podniku do jednotlivých dcérskych spoločností, ku ktorým došlo v roku 2017.

V zmysle Smernice 2005/56/ES Európskeho parlamentu a Rady zo dňa 26. októbra 2005 o cezhraničných zlúčeníach alebo splynutiach kapitálových spoločností a príslušných právnych predpisov bolo navrhnuté cezhraničné zlúčenie Spoločnosti so spoločnosťou Twin City Holding N.V. (nástupnícka spoločnosť) k 01.01.2018.

V dôsledku zlúčenia Spoločnosť zanikne a nástupnícka spoločnosť nadobudne všetky aktíva a pasíva zanikajúcej Spoločnosti na základe univerzálneho právneho nástupníctva.

Prehľad vybraných položiek majetku a záväzkov

Vybrané položky majetku a záväzkov (EUR)	31.12.2017	31.12.2016	absolútna zmena
Aktíva celkom	6 553 135	53 190 056	-46 636 921
Neobežný majetok v tom :	6 274 480	48 135 046	-41 860 566
Dlhodobý hmotný majetok	0	48 135 046	-48 135 046
Dlhodobý finančný majetok	6 274 480	0	6 274 480
Obežný majetok v tom :	278 655	5 030 802	-4 752 147
Zásoby	0	49	-49
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	203 780	3 300 764	-3 096 984
Finančné účty	74 875	1 729 989	-1 655 114
Časové rozlíšenie	0	24 208	-24 208
Pasíva celkom	6 553 135	53 190 056	-46 636 921
Vlastné imanie v tom:	6 293 175	-12 925 107	19 218 282
Základné imanie	34 000	34 000	-
Kapitálové fondy	3 874 000	3 600 000	274 000
Fondy tvorené zo zisku	6 800	6 800	-
Oceňovacie rozdiely	-1 518 010	0	-1 518 010
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-16 565 907	-16 165 064	-400 843
z toho nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	-
z toho neuhradená strata minulých rokov	-16 565 907	-16 165 064	-400 843
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	20 462 292	-400 843	20 863 135
Záväzky v tom :	259 960	66 031 236	-65 771 276
Rezervy	41 069	24 505	16 564
Dlhodobé záväzky	0	56 288 404	-56 288 404
Krátkodobé záväzky	218 891	9 718 327	-9 499 436
Bankové úvery a výpomoci	0	0	-
Časové rozlíšenie	0	83 927	-83 927

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2017 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	173 563	212 412
Krátkodobé	173 563	212 412
Dlhodobé	0	0
V lehote splatnosti	38 879	22 542
Po lehote splatnosti	134 684	189 870

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.01.2017	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2017
Pohľadávky z obchodného styku	63 186	38 962	88 759	13 389

Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2017 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom - záväzok	125	
Daň z príjmov - záväzok	2 880	
Daň z pridanej hodnoty – pohľadávka	2 755	

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2017 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	0	
Bankové úvery	0	
Záväzky v rámci konsolidovaného celku - dlhodobé	0	

Tvorba a zúčtovanie rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	24 505	41 069	24 505	0	41 069	2018

- Očakávaný vývoj v roku 2018

V zmysle Smernice 2005/56/ES Európskeho parlamentu a Rady zo dňa 26. októbra 2005 o cezhraničných zlúčeníach alebo splynutiach kapitálových spoločností a príslušných právnych predpisov bolo navrhnuté cezhraničné zlúčenie Spoločnosti so spoločnosťou Twin City Holding N.V. (nástupnícka spoločnosť) k 01.01.2018.

V dôsledku zlúčenia Spoločnosť zanikne a nástupnícka spoločnosť nadobudne všetky aktíva a pasíva zanikajúcej Spoločnosti na základe univerzálneho právneho nástupníctva.

III. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť Twin City a. s. v roku 2017 nevynaložila žiadne náklady v súvislosti s výskumom a vývojom.

IV. Hospodársky výsledok za rok 2017 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2018:

Predstavenstvo Spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 31.12.2017 vo výške **20 462 291,59 Eur** nasledovne:

- Úhrada strát minulých období – strata 2010	277 818,55 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2011	5 657 276,27 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2014	4 067 754,78 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2015	3 800 223,56 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2016	2 762 833,70 Eur
- Prevod do nerozdeleného zisku minulých období	3 896 384,73 Eur

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

V súvislosti s navrhnutým cezhraničným zlúčením Spoločnosti so spoločnosťou Twin City Holding N.V. bol dňa 01.02.2018 do Zbierky listín uložený Návrh zmluvy o cezhraničnom zlúčení.

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 § 20 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

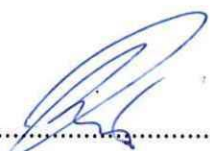
V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2017 Spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet Spoločnosti, nenadobudli žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť v účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2017 nadobudla 100% obchodné podiely v týchto spoločnostiach:

Obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek		Základné imanie (eur)
Smart City Bridge s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	461 000
Smart City Parking s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	51 900
Nivy Tower s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	27 500
Smart City Office I s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	510 000
Smart City Office II s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	549 000
Smart City Office III s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	314 000
Smart City Office IV s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	437 000
Smart City Office V s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	381 000
Smart City Office VI s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	183 110
Stanica Nivy s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	3 619 000
Twin City Infrastructure s.r.o.	Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava	836 980

- Prílohy :
1. Účtovná závierka k 31.12.2017
 2. Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017
 3. Výrok audítora k ročnej účtovnej závierke
 4. Vyjadrenie Dozornej rady

Výročnú správu predkladá:


Mgr. Zdenko Kučera
predseda predstavenstva


Ing. Jakub Gossányi
člen predstavenstva

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

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 Ä B Č 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	X malá	od 1 2017
IČO	mimoriadna	veľká	do 12 2017
35872217	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 12 2016
SK NACE			do 12 2016
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

KARADŽIČOVA

Číslo

12

PSČ

Obec

82108 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I

Oddiel I, S, Vložka číslo 13244/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

02/58303030

E-mailová adresa

ERIKA.KOVACSOVA@HBREAVIS.COM

Zostavená dňa:

26.03.2018

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



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			1 4 7 0 2
7	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			3 1 9 6 4 0 3 7
8	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			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	6 2 7 4 4 8 0	6 2 7 4 4 8 0	
A.III.1	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	5 8 3 0 4 8 0	5 8 3 0 4 8 0	
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	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
8	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29		4 4 4 0 0 0	4 4 4 0 0 0	
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		2 9 3 6 0 3	2 7 8 6 5 5	
				1 4 9 4 8	5 0 3 0 8 0 2	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34				4 9
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				4 9
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	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					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 1 8 7 2 8	2 0 3 7 8 0	
			1 4 9 4 8		3 3 0 0 7 6 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 7 3 6 9 3	1 6 0 3 0 4	
			1 3 3 8 9		2 1 2 4 2 8
1 a	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	5 7 0 2 0	5 7 0 2 0	
					8 6 5 9 7
1 b	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	7 8 2 3 5	7 8 2 3 5	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo radku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	4
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	Netto
1 c	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 8 4 3 8 1 3 3 8 9	2 5 0 4 9		1 2 5 8 3 1
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	4 0 0 6 9	4 0 0 6 9		1 9 3 6 6
4	Ostatné pohľadávky v rámci podrelovej 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	2 7 5 5	2 7 5 5		4 2 6 9 8 2
8	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 2 1 1 1 5 5 9	6 5 2		2 6 4 1 9 8 8
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	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	7 4 8 7 5	7 4 8 7 5	
					1 7 2 9 9 8 9
B V 1	Peniaze (211, 213, 21X)	72	5 3 9 5	5 3 9 5	
					1 8 9 1 6
2	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6 9 4 8 0	6 9 4 8 0	
					1 7 1 1 0 7 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
					2 4 2 0 8
C 1	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
					4 8 3 0
3	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
					1 9 3 7 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	6 5 5 3 1 3 5	5 3 1 9 0 0 5 6		
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	6 2 9 3 1 7 5	- 1 2 9 2 5 1 0 7		
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	3 8 7 4 0 0 0	3 6 0 0 0 0 0		
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	- 1 5 1 8 0 1 0	
A VI 1	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1 5 1 8 0 1 0	
2	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 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 6 5 6 5 9 0 7	- 1 6 1 6 5 0 6 4
A VII 1	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 1 6 5 6 5 9 0 7	- 1 6 1 6 5 0 6 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	2 0 4 6 2 2 9 2	- 4 0 0 8 4 3
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 5 9 9 6 0	6 6 0 3 1 2 3 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		5 6 2 8 8 4 0 4
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1 a	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1 b	Závazky z obchodného styku v rámci podiele- 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.	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
7	Dlhodobé zmenky na uhradu (478A)	112		
8	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9	Závazky 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	2 1 8 8 9 1	9 7 1 8 3 2 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 1 6 0 1 1	2 7 3 2 5 6 8
1 a	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 8 1 2 8 1	2 5 6 4 6 2 0
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	8 8 7 0	
1.c	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 5 8 6 0	1 6 7 9 4 8
2	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		4 3 4 2 4 7 1
4	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
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 8 8 0	2 9 6 0
9	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		2 6 4 0 3 2 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 1 0 6 9	2 4 5 0 5
B.V.1	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 1 0 6 9	2 4 5 0 5
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		8 3 9 2 7
C 1	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		4 3 2
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		8 3 4 9 5

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 1 7 8 5 8 9 8

IČO 3 5 8 7 2 2 1 7



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

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 1 7 8 5 8 9 8

IČO 3 5 8 7 2 2 1 7



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	- 9 6 3 5 5 6	- 9 7 8 5 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 4 5 5 8 7 8 7	1 8
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 úasti 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 úasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI	Výnosové úroky (r 40 + r 41)	39	8 9	1 8
XI 1	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	8 9	1 8
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	2 4 5 5 8 6 9 8	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 8 9 8 0 9 7	2 8 6 2 6 5
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	2 8 6 2 6 4 8	2 8 6 1 8 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 8 6 2 6 4 8	2 8 6 1 8 3
2	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		2 0
P	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 5 4 4 9	6 2



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

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

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

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením Spoločnosti dňa 25. mája 2017.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

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.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou, ktorá je na základe § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu, pretože je spolu s dcérskymi spoločnosťami zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti na vyššom stupni v skupine v rámci Európskej únie. Túto konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S.á.r.l., so sídlom na rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek je uvedené nižšie.

Smart City Bridge s r o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Smart City Parking s r o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Nivy Tower s r o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Smart City Office I s r o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Smart City Office II s r o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava

Smart City Office III s r.o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Smart City Office IV s r.o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Smart City Office V s r.o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Smart City Office VI s r.o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Stanica Nivy s r.o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava
Twin City Infrastructure s r.o , Karadžičova 12, SK-821 08 Bratislava

Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
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

Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 08 decembra 2017 Ing Henrietu Molnárovú, s licenčným číslom SKAU 651, ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31 decembra 2017

Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31 12 2017	Stav k 31 12 2016
Predstavenstvo	Mgr Zdenko Kučera Mgr Marcel Sedlák Adrián Rác Ing Jakub Gossányi	Mgr Zdenko Kučera Mgr Marcel Sedlák Adrián Rác
Dozorná rada	Mgr František Rácz Mgr Vladimír Bálež Mgr Peter Malovec	JUDr Ladislav Haladej Mgr Vladimír Bálež Mgr Peter Malovec

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31 decembru 2017

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	
	absolútne	v %			
Twin City Holding N V	34 000	100%	100%		100%
Spolu	34 000	100%	100%		100%

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu roka 2017

Akcionári do dňa zmeny v štruktúre akcionárov		Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
Akcionár	Dátum zmeny	absolútne	v %		
HB REAVIS GROUP B V	29 12 2017	34 000	100%	100%	100%
Spolu	x	34 000	100%	100%	100%

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania

V zmysle Smernice 2005/56/ES Európskeho parlamentu a Rady zo dňa 26. októbra 2005 o cezhraničných zlúčeníach alebo splynutiach kapitálových spoločností a príslušných právnych predpisov bolo navrhnuté cezhraničné zlúčenie Spoločnosti so spoločnosťou Twin City Holding NV (nástupnícka spoločnosť) k 01.01.2018.

V dôsledku zlúčenia Spoločnosť zanikne a nástupnícka spoločnosť nadobudne všetky aktíva a pasíva zanikajúcej Spoločnosti na základe univerzálneho právneho nástupníctva.

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 zaradenia 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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 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 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	rovnomerná	3,33
Samostatný hnutelný 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

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní účtovnej jednotky, pre ktorú je účtovná jednotka materskou účtovnou jednotkou, alebo v ktorej má účtovná jednotka podielovú účasť, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa 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 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 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

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 nepotrebných rezerv 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

- 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpisov 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 zdanieľnému 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) 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 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 celkový 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 01.12.2017 až 31.12.2017 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 VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2017	12 125 811	5 313 064	1 027 387	0	0	33 715	31 964 037	11 932	50 475 946
Prírastky	1 155 368	1 428 625	29 565	0	0	0	15 783 097	12 899	18 409 554
Úbytky	13 281 179	4 881 373	1 056 952	0	0	33 715	46 866 387	24 831	66 144 437
Presuny	0	-1 860 316	0	0	0	0	-880 747	0	-2 741 063
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	1 463 784	858 103	0	0	19 013	0	0	2 340 900
Prírastky	0	125 516	49 381	0	0	3 770	0	0	178 667
Úbytky	0	1 461 795	907 484	0	0	22 783	0	0	2 392 062
Presuny	0	-127 505	0	0	0	0	0	0	-127 505
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav k 1.1.2017	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 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2017	12 125 811	3 849 280	169 284	0	0	14 702	31 964 037	11 932	48 135 046
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 3 033 576 EUR (12 2016 254 638 EUR)

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2016	12 125 811	6 483 532	1 027 387	0	0	33 715	27 145 565	11 932	46 827 942
Prírastky	0	0	0	0	0	0	4 818 472	0	4 818 472
Úbytky	0	1 170 468	0	0	0	0	0	0	1 170 468
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	12 125 811	5 313 064	1 027 387	0	0	33 715	31 964 037	11 932	50 475 946
Oprávky									
Stav k 1.12.2016	0	1 527 647	853 593	0	0	18 636	0	0	2 399 876
Prírastky	0	14 148	4 510	0	0	377	0	0	19 035
Úbytky	0	78 011	0	0	0	0	0	0	78 011
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	1 463 784	858 103	0	0	19 013	0	0	2 340 900
Opravné položky									
Stav k 1.12.2016	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 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2016	12 125 811	4 955 885	173 794	0	0	15 079	27 145 565	11 932	44 428 066
Stav k 31.12.2016	12 125 811	3 849 280	169 284	0	0	14 702	31 964 037	11 932	48 135 046

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2016
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 bol poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou až do výšky 21 078 000 EUR (2016 21 078 000 EUR)

Dlhodobý finančný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podie- ly v prepo- jených ÚJ	Podielové CP a podie- ly s podie- lovou účas- ťou orkom prepojených ÚJ	Ostatné reali- zovateľné cenné papie- re	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podie- lovej účasti okrem pre- pojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k												
1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	5 830 480	0	0	0	0	0	444 000	0	5 830 480	0	12 104 960
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5 830 480	0	-5 830 480
Stav k												
31.12.2017	0	5 830 480	0	0	0	0	0	444 000	0	0	0	6 274 480
Opravné položky												
Stav k												
1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k												
31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k												
1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k												
31.12.2017	0	5 830 480	0	0	0	0	0	444 000	0	0	0	6 274 480

Dlhodobý finančný majetok

Hodnota k 31.12.2017

Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Spoločnosť v roku 2017 nadobudla 100% obchodné podiely v nižšie uvedených spoločnostiach

Spoločnosť vo všetkých dcérskych spoločnostiach zvýšila základné imanie nepeňažným vkladom formou vkladu časti podniku Spoločnosti tvoriacu samostatnú organizačnú zložku pozostávajúcu zo všetkých vecí, všetkých iných práv a majetkových hodnôt slúžiacich na prevádzkovanie príslušnej časti podniku Spoločnosti

Informácie o dlhodobom finančnom majetku, prostredníctvom ktorého Spoločnosť vykonáva rozhodujúci vplyv, za bežné účtovné obdobie sú uvedené nižšie

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv					
Nivy Tower s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	-215 604	-263 104	-215 604
Smart City Bridge s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	527 949	-37 051	527 949
Smart City Parking s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	-246	-52 146	-246
Smart City Office I s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	405 725	-109 275	405 725
Smart City Office II s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	468 614	-85 386	468 614
Smart City Office III s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	266 779	-52 221	266 779
Smart City Office IV s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	374 440	-67 560	374 440
Smart City Office V s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	333 794	-52 206	333 794
Smart City Office VI s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	181 634	-6 476	181 634
Stanica Nivy s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	2 892 308	-866 692	2 892 308
Twin City Infrastructure s r o , Karadžičova 12, Bratislava	100%	100%	1 039 087	52 107	1 039 087
Spoločný rozhodujúci vplyv					
Podstatný vplyv					
Spolu	x	x	x	x	6 274 480

Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	39 009	134 684	173 693
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	15 743	41 277	57 020
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	23 266	54 969	78 235
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	38 438	38 438
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	14 375	30 660	45 035
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	11 069	29 000	40 069
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	2 755	0	2 755
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	551	1 660	2 211
Krátkodobé pohľadávky spolu	53 384	165 344	218 728

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:	89 013	186 601	275 614
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	42 922	43 675	86 597
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	46 091	142 926	189 017
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 659 694	428 642	3 088 336
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	19 366	0	19 366
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	426 982	426 982
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	2 640 328	1 660	2 641 988
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 748 707	615 243	3 363 950

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zání- ku opodstatne- nosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrade- nia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	63 186	38 962	25 548	63 211	13 389
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	63 186	38 962	25 548	63 211	13 389
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	1 559	0	0	1 559
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	1 559	0	0	1 559
Krátkodobé pohľadávky spolu	63 186	40 521	25 548	63 211	14 948

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 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	0	4 830
Poistenie majetku	0	4 023
Daň z nehnuteľnosti	0	0
Účtovníctvo	0	0
Ostatné	0	807
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	19 378
Nájomné	0	1 878
Refakturované služby	0	17 500
Spolu	0	24 208

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 22

Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
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	0	0	0	0
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	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	26 141	189 870	216 011
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	6 281	175 000	181 281
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	8 870	8 870
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	19 860	6 000	25 860
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 880	0	2 880
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	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	2 880	0	2 880
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	29 021	189 870	218 891

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu zá- väzky
	viac ako pat' rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
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	2 690 992	41 576	2 732 568
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 538 718	25 902	2 564 620
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	152 274	15 674	167 948
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	6 985 759	0	6 985 759
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	4 342 471	0	4 342 471
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	2 960	0	2 960
Iné záväzky	0	0	2 640 328	0	2 640 328
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	9 676 751	41 576	9 718 327

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

Závazky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za obdobie 01.01.2017 až 31.12.2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke

Názov položky	Stav k 1.1.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017
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:	24 505	41 069	24 505	0	41 069
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho	24 505	41 069	24 505	0	41 069
Rezerva na prevádzkové náklady	13 505	33 069	13 505	0	33 069
Rezerva na audit a účtovnú závierku	11 000	8 000	11 000	0	8 000
Rezervy spolu	24 505	41 069	24 505	0	41 069

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke

Názov položky	Stav k 1.12.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2016
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:	15 523	8 982	0	0	24 505
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho	15 523	8 982	0	0	24 505
Rezerva na prevádzkové náklady	11 523	1 982	0	0	13 505
Rezerva na audit a účtovnú závierku	4 000	7 000	0	0	11 000
Rezervy spolu	15 523	8 982	0	0	24 505

Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 31.12.2016
Dlhodobé pôžičky, z toho:						0	56 252 020
Waterfield Management BV	EUR	11,32	31.12.2018	0	56 252 020	0	56 252 020
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						0	56 252 020

Uvedená pôžička bola poskytnutá spriaznenou stranou

Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	432
Vyúčtovanie prevádzkových nákladov	0	0
Dobropisy k nájomnému	0	388
Ostatné	0	44
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	83 495
Výnosy z prenájmu - základné nájomné	0	83 495
Výnosy z prenájmu - krátkodobý prenájom	0	0
Spolu	0	83 927

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	2017	12.2016
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	1 875 706	188 013
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 875 564	188 006
Tržby za tovar	142	7
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	1 875 706	188 013

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	
	2017	12.2016	2017	12.2016	2017	12.2016	2017	12.2016
Slovensko	1 158 040	123 522	154 930	20 394	562 736	44 097	1 875 706	188 013
Spolu	1 158 040	123 522	154 930	20 394	562 736	44 097	1 875 706	188 013

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	2017	12.2016
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:	5 700 384	17 500
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	5 697 667	0
Poistné plnenia	307	0
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Ostatné	2 410	17 500
Finančné výnosy, z toho:	24 558 787	18
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:	24 558 787	18
Úroky	89	18
Výnosy z nepeňažných vkladov	24 558 698	0

NÁKLADY

Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2017	12.2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 627 368	255 893
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho</i>	<i>5 000</i>	<i>1 500</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	5 000	1 500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho</i>	<i>2 622 368</i>	<i>254 393</i>
Odmena správcu	734 580	78 587
Developerské služby	1 181 000	104 301
Refakturácie	181 843	4 647
Marketing	253 395	105
Právne a ekonomické poradenstvo	48 574	40 513
Opravy a údržba	14 929	0
Valuácie	15 500	1 250
Poštovné	1 412	124
Odvoz a likvidácia odpadu	23 317	0
Revízie	2 631	0
Strážna služba	31 435	0
Reprezentačné	19 594	41
Nájomné	50 009	24 768
Odborné štúdie	23 655	0
Znalecké a iné posudky	28 487	0
Licencovaná osoba	2 160	0
Ostatné	9 847	57
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 533 952	3 601
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	5 473 555	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	14 973	916
Poistenie nehnuteľnosti	41 950	2 680
Pokuty a penále	1 349	5
Ostatné	2 125	0
Finančné náklady, z toho:	2 898 097	286 265
<i>Kurzové straty, z toho</i>	<i>0</i>	<i>20</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho</i>	<i>2 898 097</i>	<i>286 245</i>
Úroky z pôžičiek	2 862 648	286 183
Bankové a úverové poplatky	749	62
Náklady z nepeňažných vkladov	34 700	0

Daň z príjmov

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

Názov položky	2017			12.2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	20 465 189			-400 759		
teoretická daň		4 297 690	21%		-88 167	22%
Daňovo neuznané náklady	146 536	30 773		335 117	73 726	
Výnosy nepodliehajúce dani	-24 676 192	-5 182 000		-193 512	-42 573	
Vplyv nevykázanej 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	-4 064 467	-853 537	-1%	-259 154	-57 014	14%
Splatná daň z príjmov		2 897	0%		84	0%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		2 897	0%		84	0%

S účinnosťou od 01.01.2017 došlo 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

V zmysle Smernice 2005/56/ES Európskeho parlamentu a Rady zo dňa 26. októbra 2005 o cezhraničných zlúčeniach alebo splynutiach kapitálových spoločností a príslušných právnych predpisov bolo navrhnuté cezhraničné zlúčenie Spoločnosti so spoločnosťou Twin City Holding NV (nástupnícka spoločnosť) k 01.01.2018.

V dôsledku zlúčenia Spoločnosť zanikne a nástupnícka spoločnosť nadobudne všetky aktíva a pasíva zanikajúcej Spoločnosti na základe univerzálneho právneho nástupníctva.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2017	12.2016
Obstaranie majetku	HB Reavis Management spol s r o - ostatné spriaznené strany	11 297 554	771 427
	Waterfield Management B V – ostatné spriaznené strany	3 033 576	0
Predaj majetku	Bus Station Services s r o - ostatné spriaznené strany	5 343 500	0
	Twin City VII s r o - ostatné spriaznené strany	354 167	0
Nákup služieb	ISTROCENTRUM a s - ostatné spriaznené strany	892 896	108 627
	HB REAVIS Slovakia a s. - ostatné spriaznené strany	1 239 437	92 928
	HB Reavis Management spol s r o - ostatné spriaznené strany	959	18 703
	Apollo Property Management, s r o - ostatné spriaznené strany	541	0
	HB Reavis Group B V - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	0	63
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol s r o - ostatné spriaznené strany	0	33 000
	Smart City Bridge s r o. – dcérska účtovná jednotka	7 392	0
	Slovak Lines Služby, a s - ostatné spriaznené strany	1 676	0
Predaj služieb	Slovak Lines, a s - ostatné spriaznené strany	555 254	48 570
	Slovak Lines Express, a s - ostatné spriaznené strany	167 191	12 013
	Slovak Lines Opravy, a s - ostatné spriaznené strany	65 801	3 850
	Slovak Lines Služby, a s - ostatné spriaznené strany	301 485	18 392
	TC Tower A1 s r o - ostatné spriaznené strany	4 800	0
	Twin City III s r o - ostatné spriaznené strany	0	2 290
	Twin City IV s r o - ostatné spriaznené strany	0	685
	Twin City VIII s r o - ostatné spriaznené strany	4 500	0
	KDG a.s - ostatné spriaznené strany	28 519	5 631
	ISTROCENTRUM a s - ostatné spriaznené strany	24 339	150
	HB Reavis Management spol s r o - ostatné spriaznené strany	14 330	0
	Smart City Centre s r o – ostatné spriaznené strany	14 057	0
	CBC I-II a s – ostatné spriaznené strany	1 488	0
	Smart City Bridge s r o – dcérska účtovná jednotka	6 457	0
	Smart City Link s r o – ostatné spriaznené strany	21 936	0
	Smart City Petržalka s r o – ostatné spriaznené strany	650	0
	Nivy Tower s r o – dcérska účtovná jednotka	56 248	0
	Twin City Infrastructure s r o – dcérska účtovná jednotka	3 271	0
	Smart City Office I s r o – dcérska účtovná jednotka	925	0
	Smart City Office II s r o – dcérska účtovná jednotka	925	0
	Smart City Office III s r o – dcérska účtovná jednotka	925	0
	Smart City Office IV s r o – dcérska účtovná jednotka	925	0
	Smart City Office V s r o – dcérska účtovná jednotka	925	0
	Smart City Office VI s r o – dcérska účtovná jednotka	925	0
	Stanica Nivy s r o – dcérska účtovná jednotka	26 315	0
	Bus Station Services s r o - ostatné spriaznené strany	43 508	0
Prijaté pôžičky - istina	Waterfield Management B V – ostatné spriaznené strany	2 000 000	0
Prijaté pôžičky - úrok	Waterfield Management B V – ostatné spriaznené strany	2 862 648	540 821
Kúpa obchodných podielov	HB Reavis Group B V - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	33 000	0
Tvorba OKF	HB Reavis Group B.V - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	274 000	3 600 000

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2017	12.2016
Nepeňažný vklad	Nivy Tower s r o – dcérska účtovná jednotka	22 500	0
	Smart City Bridge s r o – dcérska účtovná jednotka	456 000	0
	Smart City Parking s r o – dcérska účtovná jednotka	46 900	0
	Smart City Office I s r o – dcérska účtovná jednotka	505 000	0
	Smart City Office II s r o – dcérska účtovná jednotka	544 000	0
	Smart City Office III s r o – dcérska účtovná jednotka	309 000	0
	Smart City Office IV s r o – dcérska účtovná jednotka	432 000	0
	Smart City Office V s r o – dcérska účtovná jednotka	376 000	0
	Smart City Office VI s r o – dcérska účtovná jednotka	178 110	0
	Stanica Nivy s r o – dcérska účtovná jednotka	3 614 000	0
	Twin City Infrastructure s r o – dcérska účtovná jednotka	831 980	0
Tvorba OKF	Nivy Tower s r o – dcérska účtovná jednotka	20 000	0
	Smart City Bridge s r o – dcérska účtovná jednotka	104 000	0
	Smart City Office I s r o – dcérska účtovná jednotka	5 000	0
	Smart City Office II s r o – dcérska účtovná jednotka	5 000	0
	Smart City Office III s r o – dcérska účtovná jednotka	5 000	0
	Smart City Office IV s r o – dcérska účtovná jednotka	5 000	0
	Smart City Office V s r o – dcérska účtovná jednotka	5 000	0
	Smart City Office VI s r o – dcérska účtovná jednotka	5 000	0
	Stanica Nivy s r o – dcérska účtovná jednotka	150 000	0
	Twin City Infrastructure s r o – dcérska účtovná jednotka	140 000	0
	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a s - Ostatné spriaznené strany	6 281	366 073
	HB Reavis Management spol s r o - Ostatné spriaznené strany	0	1 961 423
	ISTROCENTRUM a s - Ostatné spriaznené strany	175 000	147 125
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol s r o - Ostatné spriaznené strany	0	90 000
	Smart City Bridge s r o – dcérska účtovná jednotka	8 870	0
Pohľadávky z obchodného styku	ISTROCENTRUM a s - Ostatné spriaznené strany	0	180
	KDG a s - Ostatné spriaznené strany	16 989	28 249
	Twin City III s r o - Ostatné spriaznené strany	0	2 748
	Twin City IV s r o - Ostatné spriaznené strany	0	23 005
	Slovak Lines, a s - Ostatné spriaznené strany	0	25 630
	Slovak Lines Express, a s - Ostatné spriaznené strany	0	6 785
	Slovak Lines Služby, a s - ostatné spriaznené strany	6 018	0
	Stanica Nivy s r o – dcérska účtovná jednotka	21 367	0
	Bus Station Services s r o - ostatné spriaznené strany	6 283	0
	Smart City Link s r o – ostatné spriaznené strany	24 255	0
	Nivy Tower s r o – dcérska účtovná jednotka	54 552	0
	Twin City Infrastructure s r o – dcérska účtovná jednotka	582	0
	Smart City Bridge s r o – dcérska účtovná jednotka	1 734	0
	HB Reavis Management spol s r o - ostatné spriaznené strany	3 475	0
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B V	0	60 594 491
Pohľadávka – tvorba OKF	HB Reavis Group B V – ostatné spriaznené strany	29 000	0

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

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

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 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
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	3 600 000	274 000	0	0	3 874 000
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
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-1 518 010	0	0	-1 518 010
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-16 165 064	0	0	-400 843	-16 565 907
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-400 843	20 462 292	0	400 843	20 462 292
Vlastné imanie spolu	-12 925 107	19 218 282	0	0	6 293 175

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
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	3 600 000	0	0	3 600 000
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
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-13 803 073	0	0	-2 361 991	-16 165 064
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 361 991	-400 843	0	2 361 991	-400 843
Vlastné imanie spolu	-16 124 264	3 199 157	0	0	-12 925 107

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

Dňa 29.12.2017 došlo ku zmene v osobe akcionára – všetkých 1 000 akcií, ktoré tvoria základné imanie Spoločnosti, nadobudla spoločnosť Twin City Holding N.V.

Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2016

Účtovná strata za obdobie 01.12.2015 až 30.11.2016 vo výške 2 361 991 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Vysporiadanie účtovnej straty za obdobie	2016
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	-2 361 991
Iné	0
Spolu	-2 361 991

Účtovná strata za obdobie 01.12.2016 až 31.12.2016 vo výške 400 843 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Vysporiadanie účtovnej straty za obdobie	2016
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	-400 843
Iné	0
Spolu	-400 843

Vysporiadanie straty za bežné účtovné obdobie 2017

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky k 31.12.2017 Valné zhromaždenie Spoločnosti zatiaľ nenavrholo vysporiadanie zisku za obdobie 01.01.2017 až 31.12.2017 vo výške 20 462 292 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	2017	12.2016
Výsledok hospodárenia pred zdanením	20 465 189	-400 759
<i>Úpravy o nepeňažné operácie</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	178 666	19 035
Odpis zásob	1	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-48 238	-207
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	16 564	8 982
Úrokové náklady (netto)	2 862 559	286 165
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-224 112	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	23 250 629	-86 784
<i>Zmena pracovného kapitálu</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	3 188 191	-3 096 055
Úbytok (prírastok) zásob	48	3
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-5 277 196	3 752 994
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	21 161 672	570 158
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	21 161 672	570 158
Zaplatené úroky	-2 862 648	-286 183
Prijaté úroky	89	18
Zaplatená daň z príjmov	-17	-4
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	279	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	18 299 375	283 989
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	42 482 825	-3 726 015
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	5 697 667	0
Obstaranie finančných investícií	-7 814 490	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	21
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	40 366 002	-3 725 994
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	274 000	3 600 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločnosti v Skupine	-60 594 491	540 821
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-60 320 491	4 140 821
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-1 655 114	698 816
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 729 989	1 031 173
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	74 875	1 729 989

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 31.12.2017
- Účtovnú závierku Spoločnosti ako aj návrh Predstavenstva na vysporiadanie zisku za rok 2017

Dozorná rada súhlasí s návrhom Predstavenstva a odporúča Valnému zhromaždeniu Spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t. j.

hospodársky výsledok – **zisk za rok 2017** vo výške **20 462 291,59 EUR**

vysporiadať nasledovne:

- Úhrada strát minulých období – strata 2010	277 818,55 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2011	5 657 276,27 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2014	4 067 754,78 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2015	3 800 223,56 Eur
- Úhrada strát minulých období – strata 2016	2 762 833,70 Eur
- Prevod do nerozdeleného zisku minulých období	3 896 384,73 Eur


Mgr. František Rác
dozorná rada


Mgr. Vladimír Bálež
dozorná rada


Mgr. Peter Malovec
dozorná rada