

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30.novembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

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

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

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- reklamná a propagačná činnosť
- prenájom priemyselného tovaru, leasing
- prenájom motorových vozidiel, leasing
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- prieskum trhu
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
- inzertná činnosť
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30.novembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1.decembra 2014 do 30.novembra 2015.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

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

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.11.2015	Stav k 30.11.2014
Predstavenstvo:	Mgr.Zdenko Kučera Mgr.Marcel Sedlák Adrián Rác	Mgr.Zdenko Kučera Mgr.Marcel Sedlák Adrián Rác
Dozorná rada:	JUDr.Ladislav Haladej Mgr.Vladimír Bálež Mgr.Peter Malovec	JUDr.Ladislav Haladej Mgr.Vladimír Bálež Tomáš Sallem do 24.11.2014 Peter Malovec od 24.11.2014

2. Akcionári Spoločnosti

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

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

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

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

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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

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

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	lineárna	3,33
Informačné tabule	3-4	lineárna	33,3-25
Technológie výdaja PHM, fototechnika	4	lineárna	25
Trafostanica a iné technológie ASMN	12	lineárna	8,33
Predajné stánky-kovové	30	lineárna	3,33
Predajné stánky-ostatné	12	lineárna	8,33

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

c) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou aritmetického priemeru.

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

Ak sú obstarávací cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná

predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

e) Finančné účty

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

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

h) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na auditorské a oceňovacie služby.

i) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

j) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

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

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykazané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

m) Cudzía 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.

n) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu nehnuteľností.

o) Porovnatel'né údaje

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

p) Oprava chýb minulých období

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

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota k 30.11.2015

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

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

2. Pohľadávky

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

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

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

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

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

3. Finančné účty

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

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

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

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

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

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

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

Názov položky	2014
Účtovná strata	-4 067 755
Vysporiadanie účtovnej straty	2015
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-4 067 755
Iné	0
Spolu	-4 067 755

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

- preúčtovať na účet neuhradených strát minulých rokov

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Stav k 1.12.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 30.11.2015 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	15 029	13 367	15 029	0	13 367
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	15 029	13 367	15 029	0	13 367
audit, účtovná závierka	3 400	7 500	3 400	0	7 500
valuácia	8 707	5 867	8 707	0	5 867
servisný poplatok	2 922	0	2 922	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	15 029	13 367	15 029	0	13 367

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

Rezervy budú použité v roku 2015.

3. Závazky

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

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

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

4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

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

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

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

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

G. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

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

2. Ostatné výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

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

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

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

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

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

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

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

I. DANE Z PRÍJMOV

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

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

J. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

K. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

Hodnotové vyjadrenie obchodu

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

Vysvetlivky:

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

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

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

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

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

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

846 418

587 807

Peňažné prostriedky

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

Peňažné ekvivalenty

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