

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30.novembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Twin City II, s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Twin City II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 06.09.2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 18.09.2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 84029/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- Nadobúdanie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva
- Správa nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- Predaj nehnuteľností
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

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 10.08.2015 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

| | Stav k 30.11.2015 | Stav k 30.11.2014 |
|------------|--|-------------------|
| Konatelia: | Mgr.Zdenko Kučera Mgr.Marcel Sedlák (od:29.10.2015) Adrián Rác (od:29.10.2015) | Mgr.Zdenko Kučera |

2. Spoločníci Spoločnosti

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

| Spoločník, akcionár a | Výška podielu na základnom imaní | | Podiel na hlasovacích právach v % d | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e |
|--------------------------|----------------------------------|-------------|--|--|
| | absolútne b | v % c | | |
| HB REAVIS GROUP B.V. | 5 000 | 100% | 100% | 0 |
| Spolu | 5 000 | 100% | 100% | 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. 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 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 nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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 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 | Rovnomerne | 3,33 |
| Samostatný hnutelný majetok <i>Stroje, prístroje a zariadenia</i> | 12 | Rovnomerne | 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 inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, 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, poisťné, 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 váženého aritmetického priemeru.

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 nevyžiteľnosti pohľadávok.

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

f) Finančné účty

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

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

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

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

j) Záväzky

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

k) Splatná daň z príjmu

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

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniateľnému 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.

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) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

o) Cudzí mena

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

p) 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 Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb.

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 roku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

| Dlhodobý hmotný majetok | Pozemky | Stavby | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí | Pestovateľské celky trvalých porastov | Základné stádo a ťažné zvie- ratá | Ostatný DHM | Obstarávaný DHM | Poskytnuté preddavky na DHM | Spolu |
|--------------------------|------------------|-------------------|---|---|--|-------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
| a | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | |
| Stav k 1.12.2014 | 6 910 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 825 732 | 0 | 13 735 732 |
| Prírastky | 0 | 18 684 859 | 528 421 | 0 | 0 | 0 | 1 232 224 | 0 | 20 445 504 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 6 825 732 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6 825 732 | 0 | 0 |
| Stav k 30.11.2015 | 6 910 000 | 25 510 591 | 528 421 | 0 | 0 | 0 | 1 232 224 | 0 | 34 181 236 |
| Oprávky | | | | | | | | | |
| Stav k 1.12.2014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 141 625 | 7 934 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 149 559 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav k 30.11.2015 | 0 | 141 625 | 7 934 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 149 559 |
| 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 | 6 910 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 825 732 | 0 | 13 735 732 |
| Stav k 30.11.2015 | 6 910 000 | 25 368 966 | 520 487 | 0 | 0 | 0 | 1 232 224 | 0 | 34 031 677 |

| Dlhodobý hmotný majetok | Pozemky | Stavby | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí | Pestovateľské celky trvalých porastov | Základné stádo a ťažné zvie- ratá | Ostatný DHM | Obstarávaný DHM | Poskytnuté preddavky na DHM | Spolu |
|--------------------------|------------------|----------|---|---|--|-------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
| a | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | |
| Stav k 1.1.2014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 972 131 | 0 | 9 972 131 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 763 601 | 0 | 3 763 601 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 6 910 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6 910 000 | 0 | 0 |
| Stav k 30.11.2014 | 6 910 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 825 732 | 0 | 13 735 732 |
| Oprávky | | | | | | | | | |
| 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 |
| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 972 131 | 0 | 9 972 131 |
| Stav k 30.11.2014 | 6 910 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 825 732 | 0 | 13 735 732 |

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota k 30.11.2015

| | |
|--|------------|
| Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo | 34 181 236 |
| Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať | 0 |

2. Pohľadávky

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

| Názov položky a | V lehote splatnosti b | Po lehote splatnosti c | Pohľadávky spolu 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 | 217 | 0 | 217 |
| 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 |
| Sociálne poistenie | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 679 701 | 0 | 679 701 |
| Iné pohľadávky | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 679 918 | 0 | 679 918 |

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

| | Stav k 30.11.2015 b | Stav k 30.11.2014 c |
|---|------------------------|------------------------|
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 0 | 0 |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka | 679 918 | 607 600 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 679 918 | 607 600 |
| 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 | 159 | 837 |
| Bežné bankové účty | 53 343 | 3 936 |
| Bankové účty termínované | 0 | 0 |
| Peniaze na ceste | 0 | 0 |

| | | |
|--------------|---------------|--------------|
| Spolu | 53 502 | 4 773 |
|--------------|---------------|--------------|

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, v zmysle úverovej dokumentácie.

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: | 11 228 | 0 |
| poistenie majetku | 11 228 | 0 |
| Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho: | 0 | 0 |
| Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho: | 522 938 | 0 |
| developerske služby | 520 000 | 0 |
| vyúčtovanie SPN | 2 584 | 0 |
| vodné, stočné | 354 | 0 |
| Spolu | 534 166 | 0 |

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 | 5 000 | 0 | 0 | 0 | 5 000 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -23683 | 0 | 0 | -947 651 | -971 334 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | -947651 | -2 754 602 | 0 | 947 651 | -2 754 602 |
| Vlastné imanie spolu | -966 334 | -2 754 602 | 0 | 0 | -3 720 936 |

| Položka vlastného imania | Stav k 1.1.2014 | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav k 30.11.2014 |
|---|--------------------|-----------------|----------|----------|----------------------|
| a | b | c | d | e | f |
| Základné imanie | 5 000 | 0 | 0 | 0 | 5 000 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -1 284 | 0 | 0 | -22 399 | -23 683 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -22 399 | -947 651 | 0 | 22 399 | -947 651 |
| Vlastné imanie spolu | -18 683 | -947 651 | 0 | 0 | -966 334 |

Účtovná strata za rok **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** vo výške 947 651 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

| Názov položky | 2014 |
|---|-----------------|
| Účtovná strata | -947 651 |
| 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 | -947 651 |
| Iné | 0 |
| Spolu | -947 651 |

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

- preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých období

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> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 415 569 | 1 201 204 | 415 603 | 0 | 1 201 170 |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>415 569</i> | <i>1 201 204</i> | <i>415 603</i> | <i>0</i> | <i>1 201 170</i> |
| rezerva na účtovnú závierku | 170 | 204 | 204 | 0 | 170 |
| rezerva na valuáciu | 553 | 1 000 | 553 | 0 | 1 000 |
| rezerva na projektové práce | 130 734 | 0 | 130 734 | 0 | 0 |
| rezerva na poradenské služby | 9 112 | 0 | 9 112 | 0 | 0 |
| rezerva na developerské služby | 275 000 | 0 | 275 000 | 0 | 0 |
| Rezerva Zmluva o spolupráci | 0 | 1 200 000 | 0 | 0 | 1 200 000 |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Rezervy spolu | 415 569 | 1 201 204 | 415 603 | 0 | 1 201 170 |

| 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> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |

| | | | | | |
|--|---------------|----------------|---------------|----------|----------------|
| <i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 59 357 | 414 619 | 58 407 | 0 | 415 569 |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | 59 357 | 414 619 | 58 407 | 0 | 415 569 |
| rezerva na účtovnú závierku | 170 | 170 | 170 | 0 | 170 |
| rezerva na valuáciu | 1 050 | 553 | 1 050 | 0 | 553 |
| rezerva na projektové práce | 57 187 | 130 734 | 57 187 | 0 | 130 734 |
| rezerva na poradenské služby | 950 | 8 162 | 0 | 0 | 9 112 |
| rezerva na developerské služby | 0 | 275 000 | 0 | 0 | 275 000 |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rezervy spolu | 59 357 | 414 619 | 58 407 | 0 | 415 569 |

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 | 17 086 415 | 9 979 006 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 0 | 0 |
| Dlhodobé záväzky spolu | 17 086 415 | 9 979 006 |
| Závazky po lehote splatnosti | 70 681 | 2 926 365 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 1 780 405 | 1 993 499 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 1 851 086 | 4 919 864 |

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov 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 | f | g |
| Dlhodobé bankové úvery, z toho: | | | | | 18 875 862 | 0 |
| Slovenská sporiteľňa, a.s. | EUR | 1M EURI-BOR+marža | 31.5.2021 | 18 875 862 | 18 875 862 | 0 |
| Krátkodobé bankové úvery, z toho: | | | | | 0 | 0 |
| Spolu | | | | | 18 875 862 | 0 |

Spoločnosť čerpala úver v Slovenskej sporiteľni, a.s. Na zabezpečenie svojich záväzkov zriadila Spoločnosť záložné právo k nehnuteľnému, hnutel'nému majetku a pohľadávkam.

5. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

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

| Názov položky a | Mena b | Úrok p. a. v % c | Dátum splatnosti d | 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 |
|--|-----------|------------------------|--------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | | | e | e | f |
| Dlhodobé pôžičky, z toho: | | | | 16 993 586 | 16 993 586 | 9 979 006 |
| Waterfield Management | EUR | 11,32 | 31.12.2018 | 16 993 586 | 16 993 586 | 9 979 006 |
| Krátkodobé pôžičky, z toho: | | | | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé finančné výpomoci, z toho: | | | | 500 | 500 | 0 |
| výpomoc konateľa | EUR | | 31.12.2015 | 500 | 500 | 0 |
| Spolu | | | | 16 994 086 | 16 994 086 | 9 979 006 |

6. 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: | 5 165 | 0 |
| refakturácia služieb 2015 | 5 165 | 0 |
| Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho: | 0 | 0 |
| Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho: | 1 | 0 |
| Nájomné | 1 | 0 |
| Spolu | 5 166 | 0 |

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 a | Spoločné prevádzkové náklady | | Vodné a stočné | |
|--------------------|------------------------------|-----------|----------------|-----------|
| | 2015 b | 2014 c | 2015 d | 2014 e |
| Slovensko | 2 584 | 0 | 354 | 0 |
| Spolu | 2 584 | 0 | 354 | 0 |

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 |
| Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho: | 0 | 0 |
| Finančné výnosy, z toho: | 170 | 10 |
| <i>Kurzové zisky, z toho:</i> | 0 | 0 |
| <i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i> | 170 | 10 |
| bankové úroky | 170 | 10 |

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 | 2 938 | 0 |
| Tržby za tovar | 0 | 0 |
| Výnosy zo zákazky | 0 | 0 |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj | 0 | 0 |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | 170 | 10 |
| Čistý obrat celkom | 3 108 | 10 |

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky | 2015 | 2014 |
|---|------------------|----------------|
| Náklady za poskytnuté služby, z toho: | 386 786 | 9 975 |
| <i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i> | 0 | 0 |
| <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i> | 386 786 | 9 975 |
| Nájomné | 250 | 229 |
| Softvérové služby | 2 692 | 5 011 |
| Valuácia | 1 000 | 1 603 |
| Ekonomické služby | 3 637 | 3 132 |
| Reprezentačné | 439 | 0 |
| Developerské služby | 2 493 | 0 |
| Odmena správcu | 3 640 | 0 |
| Sprostredkovanie prenájmu | 315 000 | 0 |
| Poradenské služby | 4 500 | 0 |
| Marketing | 5 165 | 0 |
| Príspevok na SPN | 44 531 | 0 |
| Preklady | 488 | 0 |
| Technické zabezpečenie | 2 915 | 0 |
| Poštovné | 5 | 0 |
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho: | 2 291 | 0 |
| Poistenie nehnuteľnosti | 2 291 | 0 |
| Finančné náklady, z toho: | 2 189 914 | 936 691 |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i> | 0 | 0 |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i> | 2 189 914 | 936 691 |
| úroky z pôžičky | 2 084 076 | 936 499 |
| bankové poplatky | 1 705 | 192 |
| poplatok za úver | 104 133 | 0 |

I. DANE Z PRÍJMOV

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

| Názov položky a | 2015 | | | Základ dane e | 2014 | |
|---|-------------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|----------------|
| | Základ dane b | Daň c | Daň v % d | | Daň f | Daň v % g |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho: | -2 753 611 | | | -946 769 | | |
| teoretická daň | | -605 794 | 22% | | -217 757 | 23% |
| Daňovo neuznané náklady | 149 998 | 33 000 | | 0 | 0 | |
| Výnosy nepodliehajúce dani | -170 | -37 | | 0 | 0 | |
| 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 | | 572 832 | 21% | | -217 757 | 23,00% |
| Splatná daň z príjmov | | 991 | - 0% | | 882 | - 0,09% |
| Odložená daň z príjmov | | 0 | | | 0 | |
| Celková daň z príjmov | | 991 | - 0% | | 882 | - 0,09% |

J. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami (okrem materskej spoločnosti a dcérskych spoločností) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnotové vyjadrenie obchodu

| Spriaznená osoba a | Kód druhu obchodu b | 2015 | | 2014 | |
|----------------------------|------------------------|------------|---|-----------|---|
| | | c | d | e | f |
| HB Reavis Slovakia a.s. | 3 | 923 218 | | 280 411 | |
| Waterfield Management | 8 | 5 048 668 | | 936 499 | |
| HB Reavis Management | 1 | 18 999 536 | | 1 606 736 | |
| Twin City | 1 | -70 236 | | 130 734 | |
| TC Tower A1 | 1 | 632 | | 0 | |
| Apollo Property Management | 1 | 50 968 | | 0 | |
| Apollo Property Management | 2 | 2 924 | | 0 | |

Transakcie s materskou spoločnosťou a dcérskymi spoločnosťami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnotové vyjadrenie obchodu

| Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka a | Kód druhu obchodu b | 2015 | | 2014 | |
|---|------------------------|-------|---|-------|---|
| | | c | d | e | f |
| HB REAVIS GROUP B.V. | 3 | 3 164 | | 2 922 | |

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 |

K. 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 **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov..**