

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City II a.s.
Malý trh 2/A
821 08 Bratislava

Spoločnosť Twin City II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. septembra 2012 (Obchodný register Okresného súdu Okresný súd Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č.6468/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávatel'ské 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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 07.07.2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. decembra 2015 do 30. novembra 2016.

5. Údaje o skupine

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.

6. Počet zamestnancov

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

	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Konatelia:	Adrian Rác, Mgr. Zdenko Kučera, Mgr. Marcel Sedlák (Do: 18.10.2016 Adrian Rác, Mgr. Zdenko Kučera, Mgr. Marcel Sedlák (Od: 19.10.2016 Do: 30.11.2016)	Mgr. Zdenko Kučera, Mgr. Marcel Sedlá (od: 29.10.2016), Adrian Rác (od: 29.10.2016)
Predstavenstvo:	Ing. Richard Šafárik, Ing. Jozef Bereczki, Mgr. Katarína Benczová (od 30.11.2016) Mgr. Roman Baranec, JUDr. Igor Nagy, Ing. Arch. Igor Mazúch (od: 19.10.2016 do 30.11.2016) Ing. Vladimír Bencz, Peter Lukáč – MBA, Mgr. Vladimír Bolek (od 30.11.2016)	
Dozorná rada:		
Prokurista:		
Prezident:		

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

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., v mene ktorého koná IAD Investments, správ. spol., a. s.	25 000	100%	100%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

Dňa 30.11.2016 jediný akcionár spoločnosti: HB REAVIS GROUP B.V. predal svoj 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti Twin City II a.s. spoločnosti Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., v mene ktorého koná IAD Investments, správ. spol., a. s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava. Zároveň došlo k zmene štatutárneho orgánu spoločnosti a dozornej rady so vznikom funkcie 30.11.2016

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu roka 2016:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov	Dátum zmeny	Výška podielu na základ- nom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostat- ných po- ložkách VI ako na ZI v %
		absolútne	v %		
HB REAVIS GROUP B.V.	19.10.2016	20 000	100%	100%	0
Spolu	x	20 000	100%	100%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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).

Dňa 15. novembra 2016 rozhodol jediný akcionár HB REAVIS GROUP B.V. o vytvorení ostatných kapitálových fondov vo výške 6.5 milióna EUR vo forme peňažného vkladu, ktorý bol prijatý na účet dňa 22. novembra 2016.

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 nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) 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 nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 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	12	Rovnomerne	8,33
Stroje, prístroje a zariadenia			

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 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 váženého aritmetického priemeru.

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

e) Pohľadávky

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

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 ťarchu 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:

- 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 vyrovnáť 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) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou 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 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
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
Presuny	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
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2014	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	Hodnota k 30.11.2016	Hodnota k 30.11.2015
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	36 496 381	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na hnutelný majetok a nehnuteľnosti zapísané na LV č. 9742 – katastrálne územie: Staré mesto, je zriadené záložné zo dňa 07.07.2015 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. na zabezpečenie prijatého úveru. Najvyššia hodnota istiny v zmysle úverového rámca, ktorá sa zabezpečuje je 29.200.2000 EUR.

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 30. novembru 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	170 558	28 712	199 270
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	170 558	28 712	199 270
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	22 958	0	22 958
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
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	22 958	0	22 958
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	193 516	28 712	222 228

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:	217	0	217
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	217	0	217
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	679 701	0	679 701
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
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	679 701	0	679 701
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	679 918	0	679 918

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	199 270	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky z obchodného styku je zriadené záložné právo v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 02.07.2015 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. na zabezpečenie prijatého úveru.

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	24 645	11 228
Poisné	22 640	11 228
Daň z nehnuteľností	2 005	0
	0	0
	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	37 773	522 938
Spotreba energií	972	354
Developerské služby	0	520 000
vyúčtovanie SPN	36 254	2 584
Rezervačný poplatok PwC	547	0
Spolu	62 418	534 166

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti VIII Prehľad pohybov vlastného imania.

2. Závazky

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

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:	171 394	10 069 201	0	0	10 240 595
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	10 069 201	0	0	10 069 201
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	171 394	0	0	0	171 394
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	171 394	10 069 201	0	0	10 240 595
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	46 455	614	47 069
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	23 531	0	23 531
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	22 924	614	23 538
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	25 630	0	25 630
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	22 750	0	22 750
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
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	72 085	614	72 699

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu závazky
	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
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky 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:	92 829	16 993 586	0	0	17 086 415
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	16 993 586	0	0	16 993 586
Záväzky 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	92 829	0	0	0	92 829
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	92 829	16 993 586	0	0	17 086 415
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 369 866	0	1 369 866
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 369 866	0	1 369 866
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	481 220	0	481 220
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	474 331	0	474 331
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 840	0	1 840
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	5 049	0	5 049
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 851 086	0	1 851 086

3. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.12.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 201 170	43 120	1 201 170	0	43 120
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	1 201 170	0	1 201 170	0	0
rezerva na účtovnú závierku	170	0	170	0	0
rezerva na valuáciu	1 000	0	1 000	0	0
rezerva na projektové práce	0	0	0	0	0
rezerva na poradenské služby	0	0	0	0	0
rezerva na developerské služby	0	0	0	0	0
rezerva - zmluva o spolupráci	1 200 000	0	1 200 000	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	43 120	0	0	43 120
rezerva na správny poplatok	0	11	0	0	11
rezerva na audit	0	10 000	0	0	10 000
rezerva na valuáciu	0	833	0	0	833
rezerva na príspevok prenajímateľa	0	32 276	0	0	32 276
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	1 201 170	43 120	1 201 170	0	43 120

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.12.2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2015
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	415 569	1 201 204	415 603	0	1 201 170
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	415 569	1 201 204	415 603	0	1 201 170
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
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	415 569	1 201 204	415 603	0	1 201 170

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 30.11.2016	k 30.11.2015	k 30.11.2016	k 30.11.2015
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						26 082 460	18 875 862
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	EURIBOR	31.5.2021	26 082 460	18 875 862	26 082 460	18 875 862
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						620 007	0
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	EURIBOR	15.10.2017	620 007	0	620 007	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						26 702 467	18 875 862

5. Prijaté pôžičky

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

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 30.11.2016	k 30.11.2015	k 30.11.2016	k 30.11.2015
Dlhodobé pôžičky, z toho:						10 069 201	16 993 586
Waterfield Management	EUR	11,32	31.12.2018	10 069 201	16 993 586	10 069 201	16 993 586
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	500
krátkodobá finančná výpomoc od konateľa	EUR		31.12.2015	0	500	0	500
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						10 069 201	16 994 086

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	55 074	5 165
refakturácia služieb 2015	0	5 165
úroky z úveru	55 074	0
	0	0
	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	160 858	1
Nájomné	160 858	1
	0	0
	0	0
	0	0
Spolu	215 932	5 166

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2016	2015
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	1 472 165	2 938
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 471 300	2 938
Tržby za tovar	865	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	170
Čistý obrat celkom	1 472 165	3 108

VÝNOSY

2. 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	[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		Spolu	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Slovensko	1 348 114	2 584	123 186	354	865	0	1 472 165	2 938
.....	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	1 348 114	2 584	123 186	354	865	0	1 472 165	2 938

[illegible]

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2016	2015
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	921 939	386 786
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	11 500	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	11 500	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	910 439	386 786
Nákup licencií	0	0
Doprava	0	0
Poradenské služby	5 691	4 500
Nájomné	21	229
Ekonomické služby	4 526	3 692
Marketing	4 780	5 165
Príspevok prenajímateľa	329 000	44 531
Preklady	0	488
Technické zabezpečenie	0	2 915
Poštovné	22	5
Sprostredkovanie prenájmu	315 000	315 000
Softvérové služby	0	2 689
Valuácie	3 000	1 000
Náklady na reprezentáciu	0	439
Developerské služby	0	2 493
Odmena správcu	21 840	3 640
Právne služby	13 614	0
...	0	0
...	0	0
Ostatné	212 945	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	13 787	2 291
Poistné	13 787	2 291
Manká a škody	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
...	0	0
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	2 270 574	2 189 914
Kurzové straty, z toho:	69	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...	0	0
...	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	2 270 505	2 189 914
Úroky z prijatej pôžičky	1 774 034	2 084 076
Bankové poplatky	50 354	1 705
Poplatok za vedenie úveru	0	104 133
Úroky z úveru	446 117	0
	0	0
	0	0

0

0

5. Dane

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

Názov položky	Základ dane	2016		Základ dane	2015	
		Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 750 226			-2 753 611		
teoretická daň		-605 050	22%		-605 794	22%
Daňovo neuznané náklady	2 736 970	602 133		149 998	33 000	
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 262	-278		-170	-37	
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		-3 194	0%		-572 832	20,80%
Splatná daň z príjmov		2 902	- 0%		991	- 0,04%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		2 902	- 0%		991	- 0,04%

Informácia o zmene sadzby dane:

Sadzba dane za predchádzajúce a za bežné účtovné obdobie – rok 2016 vo výške 22% a za predchádzajúce obdobie roka 2015 je 22%.Od 1.1. 2017 dôjde k zmene sadzby dane na 21%.

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

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

VI. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv		
	Dcérska účtovná jednotka	0	0
	Spoločná účtovná jednotka	0	0
	Pridružená účtovná jednotka	0	0
	Kľúčový manažment	0	0
	Ostatné spriaznené strany	0	0
Predaj majetku		0	0
Nákup majetku	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany	123 913	985 111
	HB Reavis Management - Ostatné spriaznené strany	3 176 882	18 988 001
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	75 463	-341
	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany		632
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	2 779	0
Nákup zásob		0	0
Predaj zásob			
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany	537 640	352 020
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	318 563	50 968
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	4 539	5 165
	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	240	
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	13 614	
	HB REAVIS GROUP B.V. - Subjekt, ktorý ma v účtovnej jednotke rozhodujúci vplyv	986	3 165
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	37 615	2 924
Predaj služieb	General Property Services, a.s. - Ostatné spriaznené strany	244	
Poskytnuté pôžičky		0	0
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V. - Ostatné spriaznené strany	1 774 034	1 965 911
Leasing			
Licencie			
Vklad do základného imania			
Poskytnutie záruk a garancií			
Iné	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	8 053	
	HB Reavis Management - Ostatné spriaznené strany	0	11 535

	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	133	
	Twin City III s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	133	
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	1 545	
	Spriaznená osoba	Stav k 30.11.2016	Stav k 30.11.2015
Závazky z obchodného styku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv	0	0
	Dcérska účtovná jednotka	0	0
	Spoločná účtovná jednotka	0	0
	Pridružená účtovná jednotka	0	0
	Kľúčový manažment	0	0
	Ostatné spriaznené strany	0	0
Závazky z obchodného styku	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	736	
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	19 329	
	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	133	
	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany	3 200	
	Twin City III s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	133	
Pohľadávky z obchodného styku			
Poskytnuté pôžičky			
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V. - Ostatné spriaznené strany	10 069 201	16 993 586
Úroky z prijatej pôžičky	Waterfield Management B.V. - Ostatné spriaznené strany	22 750	474 331
Leasing			
Licencie			
Vklad do základného imania	Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., v mene ktorého koná IAD Investments, správ. spol., a. s. - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	25 000	5 000
Poskytnutie záruk a garancií			
Iné - Rezervy	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	32 276	
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	11	1 200 000
	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany		170
Iné - Príjmy budúcich období	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	37 226	2 938
	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany		520 000
Iné - Výdavky budúcich období	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany		5 165
	Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., v mene ktorého koná IAD Investments, správ. spol., a. s. - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	6 500 000	
Iné - tvorba OKF			

VII. 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.

VIII. PREHL'AD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

[Tabuľková forma je požadovaná pre obe prezentované účtovné obdobia]

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2016
Základné imanie	5 000	0	0	20 000	25 000
Zmena základného imania	0	20 000	0	-20 000	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	6 500 000	0	0	6 500 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
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
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-971 334	0	0	-2 754 601	-3 725 935
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 754 602	-2 753 128	0	2 754 601	-2 753 128
Vlastné imanie spolu	-3 720 936	3 766 872	0	0	45 937

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2015
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
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
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-23 683	0	0	-947 651	-971 334
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-947 651	-2 754 602	0	947 651	-2 754 602
Vlastné imanie spolu	-966 334	-2 754 602	0	0	-3 720 936

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 akcia v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Hodnota splateného základného imania predstavuje 25.000 EUR.

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2015

Účtovná strata za rok 2015 vo výške 2.754.600 EUR bola na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 07.07.2015 preúčtovaná na neuradnú stratu minulých rokov.

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2016

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2016.

IX. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Názov položky	2016	2015
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 750 226	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	984 141	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-1 158 050	0
Úrokové náklady (netto)	2 220 033	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-704 102	0
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	929 438	0
Úbytok (prírastok) zásob	-2 447	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-1 038 515	0
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-815 626	0
Názov položky	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-815 626	0
Zaplatené úroky	-2 220 151	0
Prijaté úroky	118	0
Zaplatená daň z príjmov	-1 862	0
Vyplatené dividendy	1	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 037 520	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-3 448 845	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-3 448 845	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	6 520 000	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	7 826 105	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-7 375 966	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	6 970 139	0
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	483 774	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	53 502	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	537 276	0