

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City II a.s.
Malý trh 2/A
811 8 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 , 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
- 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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie zatiaľ neschválilo Účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie 01.12.2015 – 30.11.2016

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 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 2016 do 31. decembra 2016.

Účtovná závierka je zostavená za účtovné obdobie, ktoré je kratšie ako 12 kalendárnych mesiacov z dôvodu prechodu účtovného obdobia z hospodárskeho roka na kalendárny rok od 1.1.2017.

5.

6. Počet zamestnancov

	Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

	Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
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)
Predstavenstvo:	Ing. Richard Šafárik, Ing. Jozef Bereczki, Mgr. Katarína Benczová (od 30.11.2016)	Ing. Richard Šafárik, Ing. Jozef Bereczki, Mgr. Katarína Benczová (od 30.11.2016)
Dozorná rada:	Ing. Vladimír Bencz, Peter Lukáč – MBA, Mgr. Vladimír Bolek (od 30.11.2016)	Mgr. Roman Baranec, JUDr. Igor Nagy, Ing. Arch. Igor Mazúch (od: 19.10.2016 do 30.11.2016)
Prokurista:		Ing. Vladimír Bencz, Peter Lukáč – MBA, Mgr. Vladimír Bolek (od 30.11.2016)
Prezident:		

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2016 a k 30. novembru 2016:

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 Inves- tments, správ. spol., a. s., v mene kto- rého koná IAD Investments, správ. spol., a. s.	25 000	100%	100%	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	25 000	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 7. decembra 2016 rozhodol jediný akcionár Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., v mene ktorého koná IAD Investments, správ. spol., a. s. o navýšení ostatných kapitálových fondov vo výške 3 904 199 EUR.

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 nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

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

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

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

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2016	6 910 000	30 191 660	528 421	0	0	0	0	0	37 630 081
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	6 910 000	30 191 660	528 421	0	0	0	0	0	37 630 081
Oprávky									
Stav k 1.12.2016	0	1 078 158	55 542	0	0	0	0	0	1 133 700
Prírastky	0	83 883	3 967	0	0	0	0	0	87 850
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	1 162 041	59 509	0	0	0	0	0	1 221 550
Opravné položky									
Stav k 1.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2016	6 910 000	29 113 502	472 879	0	0	0	0	0	36 496 381
Stav k 31.12.2016	6 910 000	29 029 619	468 912	0	0	0	0	0	36 408 531

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.12.2015	6 910 000	25 510 591	528 421	0	0	0	1 232 224	0	34 181 236
Prírastky	0	0	0	0	0	0	3 518 845	0	3 518 845
Úbytky	0	0	0	0	0	0	70 000	0	70 000
Presuny	0	4 681 069	0	0	0	0	-4 681 069	0	0
Stav k 30.11.2016	6 910 000	30 191 660	528 421	0	0	0	0	0	37 630 081
Oprávky		0	0						
Stav k 1.12.2015	0	141 625	7 934	0	0	0	0	0	149 559
Prírastky	0	936 533	47 608	0	0	0	0	0	984 141
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 30.11.2016	0	1 078 158	55 542	0	0	0	0	0	1 133 700
Opravné položky									
Stav k 1.12.2015	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 30.11.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.12.2015	6 910 000	25 368 966	520 487	0	0	0	1 232 224	0	34 031 677
Stav k 30.11.2016	6 910 000	29 113 502	472 879	0	0	0	0	0	36 496 381

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2016	Hodnota k 30.11.2016
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	36 408 531	36 496 381
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na hnuteľný 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. Úver bol splatený v celej výške dňa 14.12.2016, záložné právo zatiaľ nebolo vymazané.

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	196 613	80 270	276 883
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	196 613	80 270	276 883
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
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	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	196 613	80 270	276 883

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	276 883	199 270
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

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 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	6 562	24 645
Poisné	6 562	22 640
Daň z nehnuteľností	0	2 005
	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:	0	37 773
Spotreba energií	0	972
Developerské služby	0	0
vyúčtovanie SPN	0	36 254
Rezervačný poplatok PwC	0	547
Spolu	6 562	62 418

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 31. decembru 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:	305 362	0	0	0	305 362
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	133 968	0	0	0	133 968
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	305 362	0	0	0	305 362
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	24 813	25 704	50 517
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	24 813	25 704	50 517
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	104 852	2 409	107 261
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	16 603	0	16 603
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	1 052	0	1 052
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	713	0	713
Daňové záväzky a dotácie	0	0	86 484	0	86 484
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	2 409	2 409
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	129 665	28 113	157 778

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
Dlhodobé závazky 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 závazky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky, 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 závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobé 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 závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky spolu	171 394	10 069 201	0	0	10 240 595
Krátkodobé závazky 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 závazky z obchodného styku	0	0	22 924	614	23 538
Ostatné krátkodobé závazky, 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 závazky a dotácie	0	0	2 880	0	2 880
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky spolu	0	0	72 085	614	72 699

3. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.12.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	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
Krátkodobé rezervy, z toho:	43 120	4 601	0	0	47 721
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
rezerva na valuáciu	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	43 120	0	0	0	0
rezerva na správny poplatok	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	43 120	4 601	0	0	47 721
rezerva na správny poplatok	11	0	0	0	11
rezerva na audit	10 000	1 500	0	0	11 500
rezerva na valuáciu	833	167	0	0	1 000
rezerva na príspevok prenajímateľa	32 276	2 934	0	0	35 210
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	43 120	4 601	0	0	47 721

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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
	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	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

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 31.12.2016	k 30.11.2016	k 31.12.2016	k 30.11.2016
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						31 208 890	26 082 460
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	EURIBOR	31.5.2021	0	26 082 460	0	26 082 460
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža A	EUR	1,8	17.11.2021	30 626 910	0	30 626 910	0
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža B	EUR	2,2	20.12.2021	581 980	0	581 980	0
				0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 466 470	620 007
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	EURIBOR	15.10.2017	0	620 007	0	620 007
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža A	EUR	1,8	17.11.2021	985 350	0	985 350	0
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža B	EUR	2,2	20.12.2021	481 120	0	481 120	0
				0	0	0	0
Spolu						32 675 360	26 702 467

5. Prijaté pôžičky

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

	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2016	k 30.11.2016	k 31.12.2016	k 30.11.2016
Dlhodobé pôžičky, z toho:						133 968	10 069 201
Waterfield Management IAD Investments, správ. spol., a. s.	EUR	11,32	31.12.2018	0	10 069 201	0	10 069 201
	EUR	5,5	30.11.2026	133 968	0	133 968	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	0
					0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						133 968	10 069 201

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	55 074
refakturácia služieb 2015	0	0
úroky z úveru	0	55 074
	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:	443 878	160 858
Nájomné	443 878	160 858
	0	0
	0	0
	0	0
Spolu	443 878	215 932

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2016	2016
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	238 696	1 472 165
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	238 696	1 471 300
Tržby za tovar	0	865
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	238 696	1 472 165

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	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Slovensko	224 298	1 348 114	14 398	123 186	0	865	238 696	1 472 165
.....	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	224 298	1 348 114	14 398	123 186	0	865	238 696	1 472 165

[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	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	47 047	921 939
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	1 500	11 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	1 500	11 500
iné uistovacie 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:	0	910 439
Nákup licencií	0	0
Doprava	0	0
Poradenské služby	0	5 691
Nájomné	0	21
Ekonomické služby	450	4 526
Marketing	772	4 780
Príspevok prenajímateľa	29 070	329 000
Preklady	0	0
Technické zabezpečenie	0	0
Poštovné	0	22
Sprostredkovanie prenájmu	0	315 000
Softvérové služby	0	0
Valuácie	0	3 000
Náklady na reprezentáciu	0	0
Developerské služby	0	0
Odmena správcu	10 500	21 840
Právne služby	4 448	13 614
...	0	0
...	0	0
Ostatné	307	212 945
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 820	13 787
Poistné	1 820	13 787
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:	273 397	2 270 574
Kurzové straty, z toho:	101	69
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...	0	0
...	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	273 296	2 270 505
Úroky z prijatej pôžičky	16 603	1 774 034
Bankové poplatky	214 141	50 354
Poplatok za vedenie úveru	0	0
Úroky z úveru	42 552	446 117
...	0	0
...	0	0
...	0	0
...	0	0

5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2016	2016
	2 012	0
Osobné náklady, z toho:		
Mzdy	1 500	0
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	512	0
Zdravotné poistenie	0	0
Sociálne zabezpečenie	0	0
....	0	0
....	0	0
....	0	0

6. Dane

Názov položky	2016			2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-176 574			-2 750 226		
teoretická daň		-38 846	22%		-605 050	22%
Daňovo neuznané náklady	97 349	21 417		2 736 970	602 133	
Výnosy nepodliehajúce dani	-44 866	-9 871		-1 262	-278	
Vplyv nevykázananej 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	-27 300		15%	-3 194		0,12%
Splatná daň z príjmov		81	- 0%		2 902	- 0,11%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		81	- 0%		2 902	- 0,11%

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

Spoločnosť od 1.1.2017 mení účtovné obdobie z hospodárskeho roka na kalendárny rok.

VI. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2016
	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	0	123 913
	HB Reavis Management - Ostatné spriaznené strany	0	3 176 882
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	0	75 463
	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany		0
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	2 779
Nákup zásob		0	0
Predaj zásob		0	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s. - Ostatné spriaznené strany	0	537 640
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	318 563
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	0	4 539
	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	0	240
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	13 614
	HB REAVIS GROUP B.V. - Subjekt, ktorý ma v účtovnej jednotke rozhodujúci vplyv	0	986
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	37 615
Predaj služieb	General Property Services, a.s. - Ostatné spriaznené strany	0	244
Poskytnuté pôžičky		0	0
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V. - Ostatné spriaznené strany	0	1 774 034
Leasing	IAD Investments, správ. spol., a. s.	16 603	
Licencie			
Vklad do základného imania			
Poskytnutie záruk a garancií			
Iné	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	8 053
	HB Reavis Management - Ostatné spriaznené strany	0	0
	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	0	133
	Twin City III s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	0	133
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	0	1 545

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2016	Stav k 30.11.2016
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	0	736
	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	19 329
	TC Tower A1 s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	0	133
	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany	0	3 200
	Twin City III s. r. o. - Ostatné spriaznené strany	0	133
Pohľadávky z obchodného styku			
Poskytnuté pôžičky			
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V. - Ostatné spriaznené strany	0	10 069 201
	IAD Investments, správ. spol., a. s.	133 968	
Úroky z prijatej pôžičky	Waterfield Management B.V. - Ostatné spriaznené strany	0	22 750
Leasing			
Licencie			
Vklad do základného imania	HB REAVIS GROUP B.V. - Subjekt, ktorý ma v účtovnej jednotke rozhodujúci vplyv	0	25 000
	Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., v mene ktorého koná IAD Investments, správ. spol., a. s.	25 000	
Poskytnutie záruk a garancií			
Iné - Rezervy	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	32 276
	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany	0	11
	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany		0
Iné - Príjmy budúcich období	Apollo Property Management, s.r.o. - Ostatné spriaznené strany	0	37 226
	HB REAVIS Slovakia a. s.- Ostatné spriaznené strany		0
Iné - Výdavky budúcich období	Twin City a.s. - Ostatné spriaznené strany		0
Iné - tvorba OKF	HB REAVIS GROUP B.V. - Subjekt, ktorý ma v účtovnej jednotke rozhodujúci vplyv	0	6 500 000

2. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Názov položky	[Orgán] 2016		[Orgán] 2016		[Orgán] 2016		Spolu 2016	
	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	1 500	0	0	0	0	0	1 500	0
Priznané odmeny súčasných členov	1 500	0	0	0	0	0	1 500	0
Plnenia vyplývajúce z dôchodkových programov pre bývalých členov	0	0	0	0	0	0	0	0
Výška poskytnutých záruk alebo iných zabezpečení, z toho:	0	0	0	0	0	0	0	0
uviesť jednotlivé druhy záruk a zabezpečení	0	0	0	0	0	0	0	0
...	0	0	0	0	0	0	0	0
...	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia, z toho:	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu predchádzajúceho účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Celková suma poskytnutých pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Celková suma splatených pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Celková suma odpustených pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Iné, 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
Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	1 500	0	0	0	0	0	1 500	0

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. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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	6 500 000	3 904 199	0	0	10 404 199
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 účastín	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
Neuhradená strata minulých rokov	-3 725 935	0	0	-2 753 128	-6 479 063
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 753 128	-176 655	0	2 753 128	-176 655
Vlastné imanie spolu	45 937	3 727 544	0	0	3 773 481

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 účastín	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
Neuhradená 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	2 754 602	-2 753 128
Vlastné imanie spolu	-3 720 936	3 766 872	0	1	45 937

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 2016

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za predchádzajúce obdobie 01.12.2015 – 30.11.2016.

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2016

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za obdobie 01.12. – 31.12.2016.

IX. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Názov položky	2016	2016
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-176 574	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	87 850	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	4 601	0
Úrokové náklady (netto)	59 148	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	-24 975	0
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	1 201	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	319 092	0
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	295 318	0
Názov položky	2016	2016
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	295 318	0
Zaplatené úroky	-59 155	0
Prijaté úroky	7	0
Zaplatená daň z príjmov	-1	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	236 169	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	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	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	3 904 199	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	5 972 893	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-9 941 380	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-64 288	0
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	171 881	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	537 276	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	709 157	0