

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. novembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City IV s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť Twin City IV s.r.o. (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.84123/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 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, ktoré je hospodárskym rokom.

5. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu s názvom HB REAVIS, ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje HB REAVIS Holding S. á r.l. 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

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

7. Orgány a [spoločníci / akcionári] Spoločnosti

	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Konatelia:		Mgr. Zdenko Kučera, Adrian Rác, Mgr. Marcel Sedlák
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera, Adrian Rác, Mgr. Marcel Sedlák	

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.

Spoločnosť k 30. novembru 2016 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 352.022 EUR (k 30. novembru 2015 záporné imanie vo výške 1.357.234 EUR), pričom krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 1.977.302 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1.994.787 EUR (k 30. novembru 2015 strata vo výške 35.384 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2017.

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, okrem vykazovania nákladových úrokov, ktoré sa spoločnosť rozhodla zahrnúť do obstarávacej hodnoty budovy. V predchádzajúcich obdobiach boli účtované do nákladov.

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

Finančný rok končiaci k 30. novembru 2016 nepodlieha povinnosti auditu.

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.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

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

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

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 obstarávacía 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 obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	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			

c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

e) Pohľadávky

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

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

f) Finančné účty

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

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie 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 reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na služby, ktoré predpokladá spotrebovať v priebehu ďalšieho účtovného obdobia.

j) Záväzky

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

k) Splatná daň z príjmu

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

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú 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) 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.

o) Vykazovanie výnosov

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

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

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

p) Porovnateľné údaje

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

q) Oprava chýb minulých období

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

V roku 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých rokov.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

8. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- teľské celky tr- valých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné oce- nenie									
Stav k							18 008		27 848
1.12.2015	9 840 000	0	0	0	0	0	722	0	722
							26 811		26 811
Prírastky	0	0	0	0	0	0	431	0	431
Úbytky	0	0	0	0	0	0		0	0
		41 323					-43 544		
Presuny	0	663	2 220 740	0	0	0	403	0	0
Stav k		41 323							54 660
30.11.2016	9 840 000	663	2 220 740	0	0	0	1 275 750	0	153
Oprávky									
Stav k									
1.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	344 364	47 148	0	0	0	0	0	391 512
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	344 364	47 148	0	0	0	0	0	391 512
Opravné po- ložky									
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							18 008		27 848
1.12.2015	9 840 000	0	0	0	0	0	722	0	722
Stav k		40 979							54 268
30.11.2016	9 840 000	299	2 173 592	0	0	0	1 275 750	0	641

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- teľské celky tr- valých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné oce- nenie									
Stav k									13 693
1.12.2014	9 840 000	0	0	0	0	0	3 853 600	0	600
							14 155		14 155
Prírastky	0	0	0	0	0	0	122	0	122
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k							18 008		27 848
30.11.2015	9 840 000	0	0	0	0	0	722	0	722
Oprávky									
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							0	0	0
30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné po- ložky									
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							0	0	0
30.11.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k									13 693
1.12.2014	9 840 000	0	0	0	0	0	3 853 600	0	600
Stav k							18 008		27 848
30.11.2015	9 840 000	0	0	0	0	0	722	0	722

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 30.11.2016	Hodnota k 30.11.2015
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	54 268 641	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

9. 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:	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
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 151 143	0	1 151 143
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	871 265	0	871 265
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	279 878	0	279 878
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 151 143	0	1 151 143

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:	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
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 589 867	0	1 589 867
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	1 589 867	0	1 589 867
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 589 867	0	1 589 867

10. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

11. 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:	6 425	599
Daň z nehnuteľností	608	599
Poistné	5 817	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:	0	513 333
Developerské služby	0	513 333
	0	0
	0	0
	0	0
Spolu	6 425	513 932

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti VII na strane 219.

2. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky 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:	15 800 217	0	0	0	15 800 217
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	15 586 796	0	0	0	15 586 796
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	213 421	0	0	0	213 421
Dlhodobé záväzky spolu	15 800 217	0	0	0	15 800 217
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	896 401	814 223	214 012	1 924 636
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	896 401	810 670	213 255	1 920 326
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	757	757
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	3 553	0	3 553
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 204 499	0	1 204 499
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 203 539	0	1 203 539
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	960	0	960
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	896 401	2 018 722	214 012	3 129 135

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	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 zá- väzkov voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	24 463 922	0	0	0	24 463 922
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednot- kám	24 356 477	0	0	0	24 356 477
Závazky v rámci podielovej účasti okrem zá- väzkov voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	107 445	0	0	0	107 445
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	24 463 922	0	0	0	24 463 922
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	2 735 326	177 273	2 158 256	5 070 855
Závazky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jed- notkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	2 735 326	177 273	2 158 256	5 070 855
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 774 536	0	1 774 536
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	1 772 696	0	1 772 696
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jed- notkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 840	0	1 840
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	2 735 326	1 951 809	2 158 256	6 845 391

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<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:	1 087	350	1 087	0	350
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 087</i>	<i>0</i>	<i>1 087</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
rezerva na účtovnú závierku	170	0	170	0	0
rezerva na valuáciu	917	0	917	0	0
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>350</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>350</i>
rezerva na účtovnú závierku	0	350	0	0	350
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	1 087	350	1 087	0	350

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	455 469	1 087	455 469	0	1 087
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>455 469</i>	<i>1 087</i>	<i>455 469</i>	<i>0</i>	<i>1 087</i>
rezerva na účtovnú závierku	170	170	170	0	170
rezerva na valuáciu	553	917	553	0	917
rezerva na projektové práce	446 071	0	446 071	0	0
rezerva na poradenské práce	3 443	0	3 443	0	0
rezerva na softvérové služby	5 232	0	5 232	0	0
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	455 469	1 087	455 469	0	1 087

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:						36 848 719	0
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	13.1.2023	36 848 719	0	36 848 719	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						36 848 719	0

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. 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:						15 586 796	24 356 477
Waterfield Management BV	EUR	11,32	31.12.2024	15 586 796	24 356 477	15 586 796	24 356 477
				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	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:						500	0
Pôžička od konateľa	EUR	0	31.12.2016	500	0	500	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						15 587 296	24 356 477

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:	0	13 189
Náklady za poskytnuté služby	0	13 189
	0	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:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Spolu	0	13 189

[illegible]

NÁKLADY

8. 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:	1 018 538	27 433
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 018 538</i>	<i>27 433</i>
Nájomné	250	229
Softvérové služby	407	3 658
Valuácie	1 333	917
Ekonomické služby	4 069	9 240
Právne služby	0	13 389
Sprostredkovateľské služby	510 000	0
Developerské služby	335 784	0
Odmena správcu	7 806	0
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	118 577	0
Ostatné	40 312	0
Ostatné	0	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	7 312	0
Poistné	7 312	0
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:	565 965	511
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...	0	0
...	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>565 965</i>	<i>511</i>
Bankové poplatky	159 128	511
Úroky z pôžičky	291 897	0
Úroky z úveru	114 940	0
	0	0

9. Dane

Ku koncu roka 2016 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje daň z príjmov právnických osôb z 22% na 21% s účinnosťou od 1. januára 2017.

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Základ dane	2016		Základ dane	2015	
		Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 993 809			-34 387		
		-438			-7	
teoretická daň		638	22%		565	22%
Daňovo neuznané náklady	1 197 391	263 426		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	-97	-21		-193	-42	
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	
		-175			-7	
Spolu		233	9%		608	22,12%
Splatná daň z príjmov		978	- 0%		997	- 2,90%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		978	- 0%		997	- 2,90%

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, okrem skutočnosti, že Spoločnosť od 01.01.2017 prechádza na kalendárny rok. Z toho dôvodu bude nasledujúce účtovné obdobie od 01.12.2016 do 31.12.2016 kratšie ako 12 mesiacov.

VI. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
Nákup majetku	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
Nákup majetku	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	736 485	500 364
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	22 192 893	11 855 809
	Twin City a.s. - ostatné spriaznené strany	1 806 268	-101 321
	TC Tower A1 s. r. o. - ostatné spriaznené strany	240	
	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	1 549 417	
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	842 854	4 542
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	126 389	
	HB REAVIS Consulting k.s. - ostatné spriaznené strany	34 945	
	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	986	3 126
	Twin City a.s. - ostatné spriaznené strany	0	13 189
Úroky cash pooling	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	5	0
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	291 897	0
	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	5 000	5 000
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	3 000 000	0
Ostatné kapitálové fondy		0	0
Prijaté pôžičky			
Leasing			
Licencie			
Vklad do základného imania			
Poskytnutie záruk a garancií			
Iné			
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	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	218 120	
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	1 551 015	4 893 582
	Twin City a.s. - ostatné spriaznené strany	22 183	
	HB REAVIS Consulting k.s. - ostatné spriaznené strany	10 432	
	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	757	
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	118 576	
Pohľadavky v rámci konsolidovaného celku - cash pooling	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	871 265	253
Prijaté pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	15 586 796	24 356 477
Leasing			
Licencie			
Vklad do základného imania			
Poskytnutie záruk a garancií			
Iné			

VII. PREHĽAD 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 1.12.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.11.2016
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	3 000 000	0	0	3 000 000
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 účastí	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	-1 326 850	0	0	-35 384	-1 362 235
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-35 384	-1 994 787	0	35 384	-1 994 787
Vlastné imanie spolu	-1 357 234	1 005 213	0	0	-352 022

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 zá- väzkov	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	-29 953	0	0	-1 296 897	-1 326 850
Výsledok hospodárenia bežného účtovného ob- dobia	-1 296 897	-35 384	0	1 296 897	-35 384
Vlastné imanie spolu	-1 321 850	-35 384	0	0	-1 357 234

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2015

Účtovná strata za rok 2015 vo výške 35.384 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	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	-35 384
Iné	0
Spolu	-35 384

3. Vysporiadanie straty za účtovné obdobie končiace k 30.11.2016

Účtovná strata za účtovné obdobie končiace k 30.11.2016 vo výške 1.994.787 EUR navrhujeme vysporiadať nasledovne:

Názov položky	Návrh vysporiadania účtovnej straty 2016
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-1 994 787
Iné	0
Spolu	-1 994 787

