

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť Twin City IV 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.6744/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 21.07.2017 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie 01.12.2016 – 31.12.2016.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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. januára 2017 do 31. decembra 2017.

5. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu s názvom HB REAVIS GROUP, 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 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: <i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0 0	0 0

7. Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera, Adrian Rác, Mgr. Marcel Sedlák	Mgr. Zdenko Kučera, Adrian Rác, Mgr. Marcel Sedlák

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 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 %		
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	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	5 000	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 vedie Spoločnosť 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.

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

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

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

Dlhodobý 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 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
Samostatný hnutelný majetok	6	Rovnomerne	16,66
Samostatný hnutelný majetok	4	Rovnomerne	25,00

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.

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.

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

rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

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

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

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Deriváty

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

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

o) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

p) 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 bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

q) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja z prenájmu nehnuteľnosti.

r) 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.

s) Oprava chýb minulých období

V roku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** Spoločnosť účtovala o oprave významných chýb minulých období na účte Nerozdelená strata minulých rokov vo výške 23.594 EUR.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pes- tova- tel'ské celky trva- lých poras- tov	Zá- klad- né stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Po- skytnu- té pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocene- nie									
Stav k									
1.1.2017	9 840 000	41 337 328	2 220 740	0	0	0	2 043 000	0	55 441 068
Prírastky	0	0	0	0	0	0	3 056 349	0	3 056 349
Úbytky	0	0	0	0	0	0		0	0
Presuny	0	66 644	34 205	0	0	0	-100 849	0	0
Stav k									
31.12.2017	9 840 000	41 403 972	2 254 945	0	0	0	4 998 500	0	58 497 417
Oprávky									
Stav k									
1.1.2017	0	459 190	62 864	0	0	0	0	0	522 054
Prírastky	0	1 378 427	189 866	0	0	0	0	0	1 568 293
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k									
31.12.2017	0	1 837 617	252 730	0	0	0	0	0	2 090 347
Opravné polož- ky									
Stav k									
1.1.2017	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									
31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k									
1.1.2017	9 840 000	40 878 138	2 157 876	0	0	0	2 043 000	0	54 919 014
Stav k									
31.12.2017	9 840 000	39 566 355	2 002 215	0	0	0	4 998 500	0	56 407 070

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné a súbory hnuteľ- ných vecí	Pes- to- va- teľ- ské cel- ky trva- lých po- ras- tov	Základ- né stá- do a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné oce- nenie									
Stav k									
1.12.2016	9 840 000	41 323 663	2 220 740	0	0	0	1 275 750	0	54 660 153
Prírastky	0	0	0	0	0	0	780 914	0	780 914
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	13 664	0	0	0	0	-13 664	0	0
Stav k									
31.12.2016	9 840 000	41 337 328	2 220 740	0	0	0	2 043 000	0	55 441 068
Oprávky									
Stav k									
1.12.2016	0	344 364	47 148	0	0	0	0	0	391 512
Prírastky	0	114 826	15 716	0	0	0	0	0	130 542
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	459 190	62 864	0	0	0	0	0	522 054
Opravné po- ložky									
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	9 840 000	40 979 299	2 173 592	0	0	0	1 275 750	0	54 268 641
Stav k									
31.12.2016	9 840 000	40 878 138	2 157 876	0	0	0	2 043 000	0	54 919 014

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2016
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	56 407 070	54 919 014
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	1 320	150 505	151 825
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 080	71 768	72 848
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	240	78 737	78 977
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 639 024	0	1 639 024
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 578 544	0	1 578 544
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	60 480	0	60 480
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 640 344	150 505	1 790 849

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:	1 190 371	0	1 190 371
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	919 941	0	919 941
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	270 430	0	270 430
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 190 371	0	1 190 371

3. Pohľadávky z derivátových obchodov

Obchod bol dohodnutý medzi bankou a účtovnou jednotkou a jeho predmetom je predaj Interest Rate Cap. Dátum začiatku obchodu je 30.12.2016 a ukončenia 31.12.2021.

Názov položky	Stav k 31.12.2017			Stav k 31.12.2016		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja
	pohľadávky	záväzku		pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, 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
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	312 073	0	0	147 852	0	0
Opčná prémie - Tatra Banka	312 073	0	0	147 852	0	0
	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	312 073	0	0	147 852	0	0

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	7 589	4 826
Daň z nehnuteľností	0	0
Poistné	7 589	4 826
	0	0
	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 874	13
Poistné plnenie k poisť. Udalosti	2 874	0
	0	0
Spolu	10 463	4 839

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 20.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017:

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:	10 118 074	0	0	0	10 118 074
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	9 778 555	0	0	0	9 778 555
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	339 519	0	0	0	339 519
Dlhodobé záväzky spolu	10 118 074	0	0	0	10 118 074
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 902 052	661 807	2 563 859
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 896 206	661 473	2 557 679
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 846	334	6 180
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	18 043	0	18 043
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	15 163	0	15 163
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	1 920 095	661 807	2 581 902

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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:	16 267 187	0	0	0	16 267 187
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	15 986 796	0	0	0	15 986 796
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	280 391	0	0	0	280 391
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	16 267 187	0	0	0	16 267 187
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	102 150	861 660	232 478	1 196 288
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	102 150	836 221	231 721	1 170 092
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	757	757
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	25 439	0	25 439
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 356 543	0	1 356 543
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 355 503	0	1 355 503
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 040	0	1 040
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	102 150	2 218 203	232 478	2 552 831

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	520	123 912	520	0	123 912
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	520	123 912	520	0	123 912
rezerva na účtovnú závierku	520	350	520	0	350
Oprava poisťnej udalosti	0	2 874	0	0	2 874
Inštalácia VZD, ZDZ	0	298	0	0	298
Fasádny zámok	0	597	0	0	597
Valuácie	0	1 750	0	0	1 750
Správne poplatky	0	600	0	0	600
Príspevok prenajímateľa SPN 2017	0	117 443	0	0	117 443
Rezervy spolu	520	123 912	520	0	123 912

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
Rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	350	170	0	0	520
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	350	170	0	0	520
rezerva na účtovnú závierku	350	170	0	0	520
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	350	170	0	0	520

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2018.

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 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úve- ry, z toho:						39 846 971	38 398 459
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	13.1.2023	39 846 971	38 398 459	39 846 971	38 398 459
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						888 929	0
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	31.12.2018	888 929	0	888 929	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						40 735 900	38 398 459

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek 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 31.12.2017	k 31.12.2016	k 31.12.2017	k 31.12.2016
Dlhodobé pôžičky, z toho:						9 778 555	15 986 796
Waterfield Management BV	EUR	11,32	31.12.2024	9 778 555	15 986 796	9 778 555	15 986 796
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
Dlhodobé finančné vý- pomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	1 000
Pôžička od konateľa	EUR	0	31.12.2016	0	1 000	0	1 000
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						9 778 555	15 987 796

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	171 865	0
Úroky a poplatky z bankového úverku k 31.12.2017	171 865	0
	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:	441 734	0
Nájomné	441 734	0
	0	0
	0	0
	0	0
Spolu	613 599	0

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	2017	2016
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	1 032 160	13
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 032 160	13
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	1 032 160	13

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	Základné nájomné		Ostatné		Spoločné prevádzkové náklady		Spolu	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Slovensko	959 346	13	13 007	0	59 807	0	1 032 160	13
Spolu	959 346	13	13 007	0	59 807	0	1 032 160	13

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2017	2016
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 812	0
Výnosy z dotácií	0	0
Poistné plnenie za poistnú udalosť	4 812	0
...	0	0
Ostatné	0	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Bankové úroky	0	0
	0	0

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	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 008 738	34 375
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	1 008 738	34 375
Nájomné	250	21
Softvérové služby	0	0
Valuácie	0	250
Ekonomické služby	5 584	415
Právne služby	5 636	0
Sprostredkovateľské služby	510 000	0
Developerské služby	0	0
Odmena správcu	32 161	5 508
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	417 443	10 780
Ostatné	27 883	17 296
Marketing	2 829	105
Opravy a údržba	6 930	0
Náklady na reprezentáciu	22	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	17 773	1 630
Poistné	17 607	1 630
Spoluúčasť pri poist. Udalostiach	166	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:	2 754 695	212 994
<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>	2 754 695	212 994
Bankové poplatky	10 843	31
Úroky z pôžičky	1 951 419	151 964
Úroky z úveru	792 433	60 999
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0

5. 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	2017			2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-4 378 549			-390 853		
teoretická daň		-919 495	21%		-85 988	22%
Daňovo neuznané náklady	4 163 752	874 388		282 942	62 247	
Výnosy nepodliehajúce dani	-196 287	-41 220		-3	-1	
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		-86 328	2%		-23 741	6,07%
			-			-
Splatná daň z príjmov		2 880	0%		80	0,02%
Odložená daň z príjmov		0			0	
			-			-
Celková daň z príjmov		2 880	0%		80	0,02%

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

Po 31. decembri 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky nastali nasledujúce udalosti, ktoré si vyžadujú zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017:

Dňa 14.02.2018 jediný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City IV a.s., HB REAVIS GROUP B.V. so sídlom na Claude Debussylaan 10, 1082 MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, rozhodol o navýšení základného imania spoločnosti peňažným vkladom o sumu 20.000 EUR z pôvodných 5.000 EUR, tak aby celková suma základného imania bola vo výške 25.000 EUR. Navýšenie základného imania bolo splatené na účet spoločnosti dňa 16.02.2018. navýšenie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra dňa 03.03.2018.

Dňa 28.02.2018 jediný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City IV a.s., HB REAVIS GROUP B.V. so sídlom na Claude Debussylaan 10, 1082 MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, rozhodol formou notárskej zápisnice č. Nz 6405/2018 uskutočnenej pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia o zmene právnej formy Spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť, pričom po zmene právnej formy spoločnosť vystupuje pod obchodným menom Twin City IV a.s.. Jediný spoločník sa účinnosťou zmeny právnej formy Spoločnosti stal jej jediným akcionárom. Zmena právnej formy Spoločnosti bola do Obchodného registra zapísaná dňa 03.03.2018.

VI. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2017	2016
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	2 955 500	767 250
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	48 622	
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	515 834	436
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	451 076	13 382
	HB REAVIS Consulting k.s. - ostatné spriaznené strany	17 316	14 872
	Twin City a.s. - ostatné spriaznené strany		105
	ISTROCENTRUM a. s. - ostatné spriaznené strany		2 906
	HB REM, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	3 200	
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	1 951 419	151 964
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	12 500 000	3 000 000
Spotreba materiálu	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	5 237	0
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a. s. - ostatné spriaznené strany	12 191	0
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	59 807	
	General Property Services, a.s. - ostatné spriaznené strany	723	
	HubHub Slovakia s.r.o. - ostatné spriaznené strany	4 902	
Tovar na sklade	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	713	

		Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Spriaznená osoba			
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	618 281	219 014
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	1 529 925	831 038
	Twin City a.s. - ostatné spriaznené strany		23 004
	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	409 473	0
	ISTROCENTRUM a. s. - ostatné spriaznené strany		3 487
	Twin City III s. r. o. - ostatné spriaznené strany		4 193
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	71 768	
	HubHub Slovakia s.r.o. - ostatné spriaznené strany	1 080	
Poskytnuté pôžičky - cash pooling	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	1 578 544	919 941
Prijaté pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	9 778 555	15 986 796
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany		
Rezervy		118 338	
	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	350	

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				Stav k 31.12.2017
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	
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	3 000 000	9 500 000	0	0	12 500 000
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	-214 148	164 221	0	0	-49 927
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-3 357 021	23 594	0	-390 933	-3 724 360
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-390 933	-4 381 429	0	390 933	-4 381 429
Vlastné imanie spolu	-957 102	5 306 386	0	0	4 349 284

Dňa 20.12.2017 jedniný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City IV a.s., HB REAVIS GROUP B.V. so sídlom na Claude Debussylaan 10, 1082 MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, rozhodol o navýšení ostatných kapitálových fondov o sumu 9.500.000 EUR, tak aby celková výška ostatných kapitálových fondov

v Spoločnosti bola 12.500.000 EUR. Navýšenie ostatných kapitálových fondov vo výške 9.500.000 EUR bolo splatené na účet spoločnosti dňa 22.12.2017.

Položka vlastného imania	Stav k		Úbytky	Presuny	Stav k
	1.12.2016	Prírastky			31.12.2016
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	3 000 000	0	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	-214 148	0	0	-214 148
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	-1 362 235	0	0	-1 994 787	-3 357 021
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 994 787	-390 933	0	1 994 787	-390 933
Vlastné imanie spolu	-352 022	-605 081	0	0	-957 102

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2017	2016
SPOLU	164 221	-214 148
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	164 221	-214 148
SPOLU	0	0
SPOLU	164 221	-214 148

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2016

Účtovná strata za rok 2016 vo výške 390.933 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie 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	-390 933

Iné	0
Spolu	-390 933

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2017

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2017 nasledovne:

Názov položky	Návrh vysporiadania úctovnej straty 2017
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-4 381 429
Iné	0
Spolu	-4 381 429