

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City IV a. s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

Spoločnosť zmenila právnu formu zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť Rozhodnutím jediného spoločníka vo forme Notárskej zápisnice zo dňa 28.2.2018. Zmena do Obchodného registra bola zapísaná dňa 3.3.2018. Spoločnosť zmenila sídlo s účinnosťou od 29.12.2018. Pôvodné sídlo spoločnosti bolo 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: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 6744/B)

Predmet 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

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 bola schválená Rozhodnutím jediného akcionára dňa 9. júla 2018.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 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 2018 do 31. decembra 2018.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis S.A., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS S.A., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v súčasnom ani v predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

7. Orgány Spoločnosti

Štatutárny orgán:

Predstavenstvo:	Adrián Rác (do 22.11.2018) predseda predstavenstva
	Mgr. Zdenko Kučera (do 22.11.2018) člen predstavenstva
	Mgr. Marcel Sedlák (do 22.11.2018) člen predstavenstva
	René Popík (od 22.11.2018) predseda predstavenstva
	Ing. Radoslav Bekö (od 22.11.2018) člen predstavenstva
	Mgr. František Rác (od 22.11.2018) člen predstavenstva
Dozorná rada:	Mgr. Peter Malovec (od 3.3.2018) Mgr. Vladimír Báleš (od 3.3.2018) Ing. Jakub Gossányi (od 22.11.2018) Mgr. František Rác (od 3.3.2018 do 22.11.2018)

Akcionári Spoločnosti:

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2018:

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.	25 000	100%	100%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2017:

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
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.

Spoločnosť k 31. decembru 2018 vykázala vlastné imanie vo výške 3 523 tis. EUR (k 31. decembru 2017 vlastné imanie vo výške 4 349 tis. EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky (okrem bankových úverov) o 3 330 tis. EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala účtovnú stratu vo výške 573 tis. EUR (k 31. decembru 2017 účtovná strata 4 381 tis. EUR).

K dátumu zostavenia riadnej účtovnej závierky pripravilo vedenie odhad (predpoklad) podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov. Po preverení odhadu podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov Spoločnosti, s prihliadnutím na možné zmeny v obchodnej činnosti, vedenie zastáva názor, že Spoločnosť bude schopná vykonávať svoju činnosť. Preto bola riadna účtovná závierka Spoločnosti 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.

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, poisťné a pod.).

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 obstarávací 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 obstarávací 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 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 ťarchu 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 reklamácií 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 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 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.

Spoločnosť v roku 2018 neúčtovala o odloženej dani z príjmov.

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 prenájmu vlastných nehnuteľností.

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

Spoločnosť neúčtovala v priebehu roka 2018 o oprave významných chýb minulých období.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnutelné veci a sú- bory hnu- telných vecí	Pestovateľ- ské celky trvalých porastov	Zá- kladné stádo a ťažné zvieratá	Os- tatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
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 položky									
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 o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	59 715 417	56 407 070
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti tvoria pohľadávky z derivátových obchodov a sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	125 869	509 361	635 230
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	4	437 875	437 879
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	125 865	71 486	197 351
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	4 348 305	0	4 348 305
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	4 348 305	0	4 348 305
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	4 474 174	509 361	4 983 535

Pohľadávkami voči prepojeným účtovným jednotkám sú vykázané pohľadávky z finančných prostriedkov vložených na účet cash pooling v rámci skupiny HB Reavis.

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:	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 o záložnom práve príp. obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami:

Pohľadávky z obchodného styku

Pohľadávky, na ktoré je zriadené záložné právo

Hodnota k 31.12.2018

1 790 849

3. Pohľadávky z derivátových obchodov

Obchod bol dohodnutý medzi Tatra bankou a účtovnou jednotkou a jeho predmetom je predaj Interest Rate Cap. Dátum uzatvorenia obchodu je 30. december 2016 a dohodnutý dátum ukončenia 31. december 2021.

Názov položky	Stav k 31.12.2018			Stav k 31.12.2017		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	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:	38 742	0	0	312 073	0	0
Opčná prémie						
Tatra banka	38 742	0	0	312 073	0	0
	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	38 742	0	0	312 073	0	0

Dňa 19. decembra 2016 Spoločnosť zaplatila Tatra banke opčnú prémie vo výške 362 000 EUR. Reálna hodnota opcie k 31. decembru 2018 je vo výške 38 742 EUR. Rozdiel vo výške 323 258 EUR Spoločnosť zaúčtovala cez účet vlastného imania (414) ako oceňovací rozdiel z precenenia majetku a záväzkov.

4. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pokladnica, ceniny	421	1 193
Bežné bankové účty	224	310
Spolu	645	1 503

Finančnými prostriedkami na bežných účtoch v banke môže Spoločnosť voľne disponovať. Bežný prevádzkový účet zriadený v Tatra banke je súčasťou cash pooling v rámci skupiny HB Reavis.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	5 885	7 589
Poistné	5 885	7 589
Prijmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	2 874
Poistné plnenie k poistnej udalosti	0	2 874
Spolu	5 885	10 463

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 21.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2018:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
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:	338 911	14 373 219	0	0	14 712 130
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	14 373 219	0	0	14 373 219
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	338 911	0	0	0	338 911
Dlhodobé záväzky spolu	338 911	14 373 219	0	0	14 712 130
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	12 361	6 997	19 358
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	10 612	0	10 612
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 749	6 997	8 746
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 674 545	0	1 674 545
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 374 787	0	1 374 787
Daňové záväzky a dotácie	0	0	299 758	0	299 758
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 686 906	6 997	1 693 903

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
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:	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 závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	339 519	0	0	0	339 519
Dlhodobé závazky spolu	10 118 074	0	0	0	10 118 074
Krátkodobé závazky 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 závazky z obchodného styku	0	0	5 846	334	6 180
Ostatné krátkodobé závazky, 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 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	1 920 095	661 807	2 581 902

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	123 912	70 408	123 912	0	70 408
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>123 912</i>	<i>70 408</i>	<i>123 912</i>	<i>0</i>	<i>70 408</i>
rezerva na účtovnú závierku	350	700	350	0	700
Oprava poisťnej udalosti	2 874	0	2 874	0	0
Inštalácia VZD, ZDZ	298	0	0	298	0
Fasádny zámok	597	0	0	597	0
Valuácie	1 750	0	1 750	0	0
Správne poplatky	600	0	600	0	0
Príspevok prenajímateľa na SPN	117 443	69 708	117 443	0	69 708
Rezervy spolu	123 912	70 408	123 017	895	70 408

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2019.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	520	123 912	520	0	123 912
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>520</i>	<i>123 912</i>	<i>520</i>	<i>0</i>	<i>123 912</i>
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

4. Bankové úvery

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 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						42 205 615	39 846 971
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	13.1.2023	42 205 615	39 846 971	42 205 615	39 846 971
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 323 317	888 929
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	31.12.2018		888 929		888 929
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	31.12.2019	1 323 317		1 323 317	
Spolu						43 528 932	40 735 900

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný a hnutelný majetok a na všetky pohľadávky z obchodného styku.

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 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé pôžičky, z toho:						14 373 219	9 778 555
Waterfield Management BV - istina	EUR	11,32	31.12.2023	14 373 219	9 778 555	14 373 219	9 778 555
Krátkodobé pôžičky, z toho:				1 374 787	15 163	1 374 787	15 163
Waterfield Management BV – úroky	EUR	11,32	31.12.2018		15 163		15 163
Waterfield Management BV – úroky	EUR	11,32	31.12.2019	1 374 787		1 374 787	
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						15 748 006	9 793 718

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	141 469	171 865
Úroky a poplatky z bankového úveru	141 469	171 865
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 076 036	441 734
Nájomné	1 076 036	441 734
Spolu	1 217 505	613 599

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	2018	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	3 626 916	1 036 972
Tržby za vlastné výroby	0	0
Tržby z predaja služieb	3 608 648	1 032 160
Tržby za tovar	2 140	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku	6 587	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	9 541	4 812
Čistý obrat celkom	3 610 788	1 032 160

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Slovensko	3 532 056	959 346	22 319	13 007	56 413	59 807	3 610 788	1 032 160
Spolu	3 532 056	959 346	22 319	13 007	56 413	59 807	3 610 788	1 032 160

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	2018	2017
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	9 541	4 812
Poistné plnenie za poistnú udalosť	1 165	4 812
Kompenzácie za predčasné ukončenie nájmov	8 376	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

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	2018	2017
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	259 995	1 008 738
<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>	259 995	1 008 738
Nájomné	250	250
Softvérové služby	7 850	5 234
Valuácie	3 500	3 500
Ekonomické služby	53 695	350
Právne služby	0	5 636
Sprostredkovateľské služby	0	510 000
Odmena správcu	33 126	32 161
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	124 359	417 443
Ostatné	24 379	24 383
Marketing	0	2 829
Opravy a údržba	8 766	6 930
Náklady na reprezentáciu	4 070	22
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	21 053	17 773
Poistné	14 466	17 607
Spoluúčasť pri poistných udalostiach	0	166
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	6 587	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	2 057 997	2 754 695
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 057 997	2 754 695
Bankové poplatky	33 849	10 843
Úroky z pôžičky	1 374 787	1 951 419
Úroky z úveru	649 361	792 433

5. Dane

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

Názov položky	2018			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-487 256			-4 378 549		
teoretická daň		-102 324	21%		-919 495	21%
Daňovo neuznané náklady	1 842 372	386 898		4 163 752	874 388	
Výnosy nepodliehajúce dani	-642 746	-134 977		-196 287	-41 220	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-283 657	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	428 713	90 030	21%	-411 084	-86 328	21%
			-			-
Splatná daň z príjmov		90 030	21%		2 880	0%
Odpočítaná daňová licencia		-3 920			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
			-			-
Celková daň z príjmov		86 110	0%		2 880	0%

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

Po 31. decembri 2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2018.

VI. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2018	2017
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	4 975 040	2 955 500
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	15 444	48 622
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	9 150	515 834
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	163 813	451 076
	HB REAVIS Consulting k.s. - ostatné spriaznené strany	33 767	17 316
	HB REM, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	12 800	3 200
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	1 374 787	1 951 419
Prijaté pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	4 579 500	-7 563 744
Základné imanie - zmena	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	20 000	0
Ostatné kapitálové fondy - tvorba	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv,	0	9 500 000
Spotreba materiálu	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	4 314	5 237
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a. s. - ostatné spriaznené strany	20 770	12 191
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	59 957	59 807
	General Property Services, a.s. - ostatné spriaznené strany	975	723
	HubHub Slovakia s.r.o. - ostatné spriaznené strany	203 434	4 902
	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	568 672	0
Predaj majetku	TC Tower A1 s.r.o. – ostatné spriaznené strany	6 587	0
Nákup tovaru	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	1 736	713
		Stav k	Stav k
		31.12.2018	31.12.2017
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	9 720	618 281
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	1 529 925
	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	892	409 473
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	0	71 768
	HubHub Slovakia s.r.o. - ostatné spriaznené strany	146 068	1 080
	HB REAVIS Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	291 512	0
	General Property Services, a.s. – ostatné spriaznené strany	298	0
Poskytnuté pôžičky - cash pooling	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	4 348 305	1 578 544
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	15 748 006	9 778 555
Rezervy	Apollo Property Management, s.r.o. - ostatné spriaznené strany	69 708	118 338
	HB REAVIS Slovakia a. s. - ostatné spriaznené strany	700	350

VII. 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 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
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	12 500 000	0	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	-49 927	-273 331	0	0	-323 258
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	-3 724 360	0	0	-4 381 429	-8 105 789
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 381 429	-573 365	0	4 381 429	-573 365
Vlastné imanie spolu	4 349 284	-826 696	0	0	3 522 588

Dňa 14. februára 2018 jedniný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City IV s. r. o., HB REAVIS GROUP B.V. so sídlom na Claude Debussylaan 10, 1082 MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, rozhodol o zvýšení základného imania peňažným vkladom o sumu 20 000 EUR z pôvodných 5 000 EUR na sumu 25 000 EUR. Navýšenie základného imania vo výške 20 000 EUR bolo splatené na účet spoločnosti dňa 16.2.2018.

Položka vlastného imania	Stav k 1.12.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
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 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	-3 357 021	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

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2018	2017
SPOLU	-273 331	164 221
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	-273 331	164 221

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2017

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 4 381 429 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie účtovnej 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

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2018

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2018 nasledovne:

Názov položky	Návrh vysporiadania účtovnej straty 2018
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	-573 365
Iné	0
Spolu	-573 365