

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

TC Tower A1, s .r. o.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť TC Tower A1, s .r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 24. februára 2009 a do Obchodného registra bola zapísaná 14. mája 2009 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sro, vložka č. 58372/B).

Spoločnosť s účinnosťou od 11. januára 2019 zmenila sídlo z predchádzajúcej adresy Karadžičova 12, 821 08 Bratislava na adresu Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava.

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb.

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 19. júla 2018 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

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 Holding S. a r.l., so sídlom na 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 Holding S. a r.l., so sídlom na 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

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
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 Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Konateľ:	Ing. Jakub Gossányi od 29.03.2018	Mgr. Zdenko Kučera
Konateľ:	René Popik od 14.11.2018	Mgr. Marcel Sedlák
Konateľ:	Ing. Radoslav Bekö 14.11.2018	JUDr. Igor Nagy

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na zá- kladnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostat- ných po- ložkách VI ako na ZI v %	Výška prí- spevku do kapitálo- vých fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	100	0	0
Spolu	5 000	100	100	0	0

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu roka 2018 nenastali.

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva podpísanej dňa 10. mája 2017 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a. s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava.

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 kladné vlastné imanie vo výške 8 936 889 EUR a k 31. decembru 2017 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 2 091 822 EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky o 2 284 722 EUR (resp. k 31. decembru 2017 krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 6 927 248 EUR). Zároveň k 31. decembru 2018 spoločnosť vykázala stratu vo výške 3 154 933 EUR (resp. k 31. decembru 2017 stratu vo výške 306 145 EUR).

Jediný spoločník rozhodol 20. júna 2018 o vytvorení ostatných kapitálových fondov vo výške 10 000 000 EUR formou bezodplatného príspevku spoločníka HB REAVIS GROUP B.V., ktorý bol splatený na bankový účet Spoločnosti dňa 22. júna 2018.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti k 31.12.2018 bola vo výške 10 000 000 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 2019.

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 okrem účtovania úrokov z úverov, ktoré boli po právoplatnosti kolaudácie budovy (16. októbra 2018) účtované do nákladov.

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 hmotného majetku sú aj úroky z bankových úverov do momentu zaradenia majetku do používania. Spoločnosť sa rozhodla takto oceňovať dlhodobý hmotný majetok od 01. decembra 2014.

16. októbra 2018 sa stalo právoplatným kolaudačné rozhodnutie k budove Twin City Tower. Od tohto dátumu sú úroky z úverov účtované do nákladov.

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

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.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 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 %
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	4	lineárna – časová	25,00
Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 2 400 EUR	rôzna	jednorazový odpis	100,00

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, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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 mesiacoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dočasné stavby	20	lineárna – časová	54,55
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí			
Stroje, prístroje a zariadenia	6 - 12	rovnomerná	8,33 - 16,77
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 EUR	rôzna	jednorazový odpis	100,00

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) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

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

d) 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.

e) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch.

f) 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.

g) 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.

h) 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 reklamacii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na účtovnú závierku, príspevok na SPN, staveniskové rozvody, marketingové náklady a poštovné.

i) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

j) 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.

k) 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 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.

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani.

l) 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.

m) Cudzí 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.

n) Vykazovanie výnosov

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 za prenájom nehnuteľnosti.

o) 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.

p) 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 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	68 220	0	0	68 220
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	68 220	0	0	68 220
Oprávky								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	16 031	0	0	16 031
Prírastky	0	0	0	0	50 658	0	0	50 658
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	66 689	0	0	66 689
Opravné položky								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	52 189	0	0	52 189
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	1 531	0	0	1 531

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	3 500	27 940	3 399	34 839
Prírastky	0	0	0	0	64 720	36 780	11 369	112 869
Úbytky	0	0	0	0	0	64 720	14 768	79 488
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	68 220	0	0	68 220
Oprávky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	219	0	0	219
Prírastky	0	0	0	0	15 812	0	0	15 812
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	16 031	0	0	16 031
Opravné položky								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	3 281	27 940	3 399	34 620
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	52 189	0	0	52 189

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2018	8 478 647	45 918	0	0	0	10 310	57 520 730	7 838	66 063 443
Prírastky	0	71 094 008	2 209 180	0	0	0	18 145 832	0	91 449 020
Úbytky	0	45 918	0	0	0	0	73 308 500	7 838	73 362 256
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	8 478 647	71 094 008	2 209 180	0	0	10 310	2 358 062	0	84 150 207
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	32 144	0	0	0	2 792	0	0	34 936
Prírastky	0	606 224	48 195	0	0	2 578	0	0	656 997
Úbytky	0	45 918	0	0	0	0	0	0	45 918
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	592 450	48 195	0	0	5 370	0	0	646 015
Opravné položky									
Stav k 1.1.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2018	8 478 647	13 774	0	0	0	7 518	57 520 730	7 838	66 028 507
Stav k 31.12.2018	8 478 647	70 501 558	2 160 985	0	0	4 940	2 358 062	0	83 504 192

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 2 253 240,89 EUR (2017: 2 792 183 EUR).

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2017	8 478 647	45 918	0	0	0	10 310	21 185 981	495	29 721 351
Prírastky	0	0	0	0	0	0	36 334 749	23 443	36 358 192
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	16 100	16 100
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	8 478 647	45 918	0	0	0	10 310	57 520 730	7 838	66 063 443
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	4 592	0	0	0	215	0	0	4 807
Prírastky	0	27 552	0	0	0	2 577	0	0	30 129
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	32 144	0	0	0	2 792	0	0	34 936
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	8 478 647	41 326	0	0	0	10 095	21 185 981	495	29 716 544
Stav k 31.12.2017	8 478 647	13 774	0	0	0	7 518	57 520 730	7 838	66 028 507

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom: je zriadené záložné právo v prospech Tatra banka, a. s., na pozemky parc. č. 9095/14, 9095/15, 9095/23 a nehnuteľnosť.

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	83 504 192	66 028 507
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

Spoločnosť nemá dlhodobé pohľadávky. 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:	257 872	1 349	259 221
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 440	1 349	2 789
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	256 432	0	256 432
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	3 571 954	0	3 571 954
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	3 216 451	0	3 216 451
Daňové pohľadávky a dotácie	355 503	0	355 503
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 829 826	1 349	3 831 175

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
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	48 414	0	48 414
Daňové pohľadávky a dotácie	48 414	0	48 414
Krátkodobé pohľadávky spolu	48 414	0	48 414

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	3 831 175	48 414
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať		0

4. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek spriazneným osobám 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:	x	x	x	x	x	0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	3 216 451	0
HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR			3 216 451	0	3 216 451	0
Spolu	x	x	x	x	x	3 216 451	0

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. 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:	18 243	15 224
Poistenie C.A.R. stavebno-montážne 01.01.2018-15.08.2018	0	15 224
Poistenie fitouty	386	0
Poistenie zodpovednosti za škody	12 755	0
Poistenie majetku	5 102	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	18 243	15 224

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

2. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	3 127	0	0	3 127
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	3 127	0	0	3 127
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	18 848 140	93 145	0	0	18 941 285
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	18 713 960	0	0	0	18 713 960
Dlhodobé prijaté preddavky	134 180	93 145	0	0	227 325
Dlhodobé záväzky spolu	18 848 140	96 272	0	0	18 944 412
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	748 543	20 568	769 111
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	701 986	0	701 986
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	46 557	20 568	67 125
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	778 402	0	778 402
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	778 402	0	778 402
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 526 945	20 568	1 547 513

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
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	22 020 696	0	0	0	22 020 696
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	21 902 704	0	0	0	21 902 704
Dlhodobé prijaté preddavky	117 992	0	0	0	117 992
Dlhodobé záväzky spolu	22 020 696	0	0	0	22 020 696
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	5 114 376	1 646	5 116 022
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	5 112 285	350	5 112 635
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	2 091	1 296	3 387
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 862 820	0	1 862 820
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 408 828	0	1 408 828
Daňové záväzky a dotácie	0	0	212 643	0	212 643
Iné záväzky	0	0	241 349	0	241 349
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	6 977 196	1 646	6 978 842

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
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	700	55 520	700	0	55 520
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	700	55 520	700	0	55 520
Rezerva na spotrebu vody	0	574	0	0	574
Rezerva na zrážky	0	250	0	0	250
Rezerva na účtovníctvo a ÚZ 2018	0	1 500	0	0	1 500
Rezerva na účtovníctvo a ÚZ k 31.12.2017	700	0	700	0	0
Rezerva na príspevok na SPN	0	47 220	0	0	47 220
Rezerva na staveniskové rozvody	0	2 966	0	0	2 966
Rezerva na marketing	0	3 000	0	0	3 000
Rezerva na poštovné	0	10	0	0	10
Rezervy spolu	700	55 520	700	0	55 520

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
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 055	700	1 050	5	700
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	1 055	700	1 050	5	700
Rezerva na účtovníctvo a ÚZ k 30.11.2016	700	0	700	0	0
Rezerva na účtovníctvo a ÚZ k 31.12.2016	350	0	350	0	0
Rezerva na vyúčtovanie vodného 17.12.2016-31.12.2016	5	0	0	5	0
Rezerva na účtovníctvo a ÚZ k 31.12.2017	0	700	0	0	700
Rezervy spolu	1 055	700	1 050	5	700

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2019.

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 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé bankové úve- ry, z toho:						56 486 273	34 886 447
Bankový úver z Tatra ban- ka, a.s.	EUR	2,10	14.1.2022	56 486 273	34 886 447	56 486 273	34 886 447
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						965 696	0
Bankový úver z Tatra ban- ka, a.s.	EUR	2,10	15.10.2019	965 696	0	965 696	0
Spolu						57 451 969	34 886 447

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva podpísanej dňa 10. mája 2017 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v prospech Záložného veriteľa Tatra banka, a. s., so sídlom Hodžovom námestí 3, 811 06 Bratislava.

Zároveň je zriadené záložné právo na pozemky Spoločnosti a nehnuteľnosť v prospech Tatra banka, a. s.

5. Prijaté pôžičky

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

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé pôžičky, z to- ho:						18 713 960	21 902 704
Waterfield Management B.V.	EUR	9,69	31.12.2027	18 713 960	21 902 704	18 713 960	21 902 704
Krátkodobé pôžičky, z toho:						778 402	1 408 828
Waterfield Management B.V.	EUR	9,69	15.1.2018	0	1 324 928	0	1 324 928
HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR			0	83 900	0	83 900
Waterfield Management B.V.	EUR	9,69	15.1.2019	778 402	0	778 402	0
Dlhodobé finančné vý- pomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						19 492 362	23 311 532

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou osobou za účelom financovania nehnuteľnosti.

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:	245 915	169 007
Úrok cash pooling	99	97
Daň za užívanie verej. priestranstva 01.12.2017-31.12.2017	0	13 633
Úroky z úveru	230 821	20 314
Poplatok z nečerpania-záväzková provízia	14 995	134 963
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	173 983	0
Základné nájomné GLA	133 056	0
Základné nájomné nonGLA	40 927	0
Spolu	419 898	169 007

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2018	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	51 641	3 600
Tržby z predaja služieb	51 641	3 600
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	93
Čistý obrat celkom	51 641	3 693

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	Nájomné		Nájomné parking		Spolu	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Slovensko	43 514	3 600	8 127	0	51 641	3 600
Spolu	43 514	3 600	8 127	0	51 641	3 600

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	7 796	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	7 796	0
Finančné výnosy, z toho:	0	93
<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	93
Bankové úroky	0	93

Spoločnosť odpredala časť majetku, ktorý evidovala na obstaraní dlhodobého hmotného majetku.

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:	1 891 585	72 089
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
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>1 891 585</i>	<i>72 089</i>
Nákup licencií	7 816	1 954
Sprostredkovanie nájomov	1 400 000	0
Príspevok na SPN	247 219	0
Odmena správcu SPN	19 120	0
Nájomné	250	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	82 525	0
Servisný poplatok pri čerpaní úveru	39 716	0
Náklady na IT	12 834	6 128
Ostatné služby - nedaňové náklady	9 584	0
Účtovníctvo a ÚZ	1 500	700
Valuácie	4 000	5 750
Certifikáty	32 788	0
Developerské služby a ostatná réžia	7 842	7 362
Marketing počas developmentu	8 781	46 044
Reprezentačné náklady - nedaňové	8 677	203
Preklady	0	3 533
Poštovné	24	0
Ostatné	8 909	165
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	19 192	100
Predaj materiálu	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	5 312	0
Zmluvná pokuta	2 232	100
Poistenie nehnuteľnosti	11 648	0
Finančné náklady, z toho:	574 508	163 417
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>827</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Kurzové straty	827	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>573 681</i>	<i>163 417</i>
Úroky z pôžičiek	336 057	352
Bankové poplatky	554	163 065
Úroky z úverov	237 070	0

5. Dane

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

Názov položky	2018			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-3 154 933			-305 167		
teoretická daň		-662 536	21%		-64 085	21%
Daňovo neuznané náklady	2 657 590	558 094		38 724	8 132	
Výnosy nepodliehajúce dani	-53 218	-11 176		-11 109	-2 333	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	-550 561	-115 618	4%	-277 552	-58 286	0
Splatná daň z príjmov		0			978	0
Odložená daň z príjmov		0			0	0
Celková daň z príjmov		0			978	0

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienенý majetok

Podmienенým majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

2. Podmienенé záväzky

Podmienенým záväzkom sa rozumie:

- možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, alebo
- povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť.

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

3. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Odpísané pohľadávky	11 956	11 956
Banková garancia – na pohľadávky z nájmu	3 191 002	0
Záväzky z leasingu	0	0
Iné položky	0	0

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

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

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2018	2017
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Navýšenie kapitálových fondov	HB REAVIS GROUP B.V.	10 000 000	4 500 000
Spriaznená osoba			
Obstaranie majetku	HB REAVIS Slovakia a. s.	650 000	802 050
Obstaranie majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	13 132 417	31 245 202
Obstaranie majetku - úroky z prijatej pôžičky	Waterfield Management B.V.	1 525 864	2 499 929
Obstaranie majetku	HB REAVIS Consulting k.s.	68 196	498 369
Obstaranie majetku	Twin City Infrastructure s. r. o.	1 650 000	0
Obstaranie majetku	Twin City IV a. s.	6 587	0
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	5 729 927	2 418 695
Prijaté pôžičky - splatenie	Waterfield Management B.V.	8 918 672	11 129 211
Prijaté pôžičky - splatenie úrokov	Waterfield Management B.V.	1 081 328	1 175 002
Prijaté pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V.	333 867	0
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	83 900
Prijaté pôžičky - splatenie	HB REAVIS Slovakia a. s.	83 900	0
Poskytnuté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 216 451	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	1 411 781	6 486
Nákup služieb	Twin City a.s.	0	4 800
Nákup služieb	HB REM, spol. s r.o.	4 984	1 246
Nákup služieb	Bus Station Services s. r. o.	0	350
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	75 000	0
Nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	266 339	0
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	39 716	0
Nákup služieb	Twin City Infrastructure s. r. o.	44	0
Licencie	HB REM, spol. s r.o.	7 816	1 954
Licencie	HB REAVIS Slovakia a. s.	7 850	0
Predaj služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	3 600
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a. s.	1 042	0
Predaj služieb	HubHub Slovakia s. r. o.	2 080	0
Predaj služieb	General Property Services, a.s.	81	0
Úroky z prijatej pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	2 190	352

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Ostatné spriaznené strany			
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	171 387	4 849 366
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s.	160 883	246 943
Závazky z obchodného styku	Bus Station Services s. r. o.	0	350
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Consulting k.s.	39 716	15 977
Závazky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	240 000	0
Závazky z obchodného styku	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	90 000	0
Prijatý dlhodobý preddavok	ISTROCENTRUM a. s.	3 753	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	1 500	700
Rezervy	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	2 966	0
Rezervy	Apollo Property Management, s.r.o.	47 219	0
Výnosy budúcich období	ISTROCENTRUM a. s.	3 187	0
Výnosy budúcich období	General Property Services, a.s.	245	0
Výdavky budúcich období	HB REAVIS Slovakia a. s.	99	97
Pohľadávky z obchodného styku	General Property Services, a.s.	293	0
Pohľadávky z obchodného styku	HubHub Slovakia s. r. o.	2 496	0
Prijaté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	83 900
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	18 713 960	21 902 704
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V.	778 402	1 324 927
Poskytnuté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 216 451	0

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. 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	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2018				31.12.2018
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	4 500 000	10 000 000	0	0	14 500 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podie- ly	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-2 107 533	0	0	-306 145	-2 413 678
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-306 145	-3 154 933	0	306 145	-3 154 933
Vlastné imanie spolu	2 091 822	6 845 067	0	0	8 936 889

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2017				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	0	4 500 000	0	0	4 500 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-2 096 431	0	0	-11 103	-2 107 533
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-11 103	-306 145	0	11 103	-306 145
Vlastné imanie spolu	-2 102 034	4 193 855	0	0	2 091 822

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2017

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 306 144,79 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- celá výška straty bola preúčtovaná na účet 429 – Neuhradená strata minulých období.

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2018

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2018 nasledovne:

- celú výšku straty v sume 3 154 932,94 EUR preúčtovať na účet 429 – Neuhradená strata minulých období.