

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

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.

Spoločnosť Twin City IV a. s., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. septembra 2012. Sa a, 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
- Obstarávatelské 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 2018 do 31. decembra 2018 bola schválená Rozhodnutím jediného akcionára dňa 24. mája 2019.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. 1B rue Jean Piret, L-2350 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. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2019 žiadnych zamestnancov.

7. Orgány Spoločnosti

Štatutárny orgán:

Predstavenstvo:

René Popík (do 23.09.2019)
predseda predstavenstva

Peter Daubner (od 24.09.2019)
Predseda predstavenstva

Ing. Radoslav Bekö
člen predstavenstva

Mgr. František Rácz (do 23.09.2019)
člen predstavenstva

Peter Grančič (od 24.09.2019)
člen predstavenstva

Dozorná rada:

Mgr. Peter Malovec
Mgr. Vladimír Bálež (do 23.09.2019)
Ing. Jakub Gossányi
Matej Krkoška (od 24.09.2019)

Akcionári Spoločnosti:

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l. od 01.12.2019	25 000	100	100	0	0
HB REAVIS GROUP B.V. do 21.08.2019	25 000	100	100	0	0
Twin City C BidCo a.s. do 30.11.2019	-25 000	100	100	0	0
Spolu	25 000	100	100	0	0

V spoločnosti Twin City IV a.s. dňa 22.08.2019 prišlo k zmene akcionára na spoločnosť Twin City C BidCo a.s. Po zlúčení spoločnosti Twin City C BidCo a.s. sa novým akcionárom dňa 01.12.2019 stala spoločnosť HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

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

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.

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný pokles predaja, nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Spoločnosť k 31. decembru 2019 vykázala vlastné imanie vo výške 18 183 tis. EUR (k 31. decembru 2018 vlastné imanie vo výške 3 523 tis. EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky (okrem bankových úverov) o 2 005 tis. EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala účtovnú stratu vo výške 370 tis. EUR (k 31. decembru 2018 účtovná strata 573 tis. EUR).

Dňa 18.11.2019 bola spísaná Notárska zápisnica medzi spoločnosťou Twin City C BidCo a.s IČO: 51 295 334(ako zanikajúca spoločnosť) a spoločnosťou Twin City IV a.s. IČO: 47 241 519 (ako nástupnícka spoločnosť), ktorej predmetom bola Zmluva o zlúčení uzatvorená podľa §69 a nasl.a §218 a nasl.Zákona č. 513/1991 Zb.Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.V súlade so Zmluvou o zlúčení vo forme Notárskej zápisnice sa zanikajúca spoločnosť dobrovoľne zrušuje bez likvidácie, ku dňu, ku ktorému bolo zlúčenie zanikajúcej spoločnosti s nástupníckou spoločnosťou zapísané do Obchodného registra, teda dňom 30.november 2019. Všetky úkony zanikajúcej spoločnosti sa považujú z hľadiska účtovníctva za úkony vykonané na účet nástupníckej spoločnosti odo dňa 01.decembra 2019, ktorý je rozhodným dňom.

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

e) Pohľadávky

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

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

f) Finančné účty

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

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Splatná daň z príjmu

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

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý

vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť 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) Cudzía 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.

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.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a sú- bory hnu- teľných vecí	Pestova- teľské celky trva- lých poras- tov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Os- tatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k									
1.1.2018	9 840 000	41 403 972	2 254 945	0	0	0	4 998 500	0	58 497 417
Prírastky	0	9 979 026	40 574	0	0	0	5 032 486	0	15 052 086
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	-10 030 986	0	-10 030 986
Stav k									
31.12.2018	9 840 000	51 382 998	2 295 519	0	0	0	0	0	63 518 517
Oprávky									
Stav k									
1.1.2018	0	1 837 617	252 730	0	0	0	0	0	2 090 347
Prírastky	0	1 518 909	193 844	0	0	0	0	0	1 712 753
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	3 356 526	446 574	0	0	0	0	0	3 803 100
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	9 840 000	39 566 355	2 002 215	0	0	0	4 998 500	0	56 407 070
Stav k									
31.12.2018	9 840 000	48 026 472	1 848 945	0	0	0	0	0	59 715 417

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota k 31.12.2018
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	60 713 793	59 715 417
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 2019 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	461 038	0	461 038
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	69 778	0	69 778
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	391 260	0	391 260
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	90 030	0	90 030
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	90 030	0	90 030
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	551 068	0	551 068

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:	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

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

Pohľadávky z obchodného styku	Hodnota k 31.12.2019
Pohľadávky, na ktoré je zriadené záložné právo	551 068

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 31.12.2019			Stav k 31.12.2018		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena pod- kladového nástroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena pod- kladového nástroja
	pohľadávky	záväzku		pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0	0	0
Opčná prémie Tatra banka	588	0	0	38 742	0	0
Spolu	588	0	0	38 742	0	0

4. Finančné účty

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

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pokladnica, ceniny	1 177	422
Bežné bankové účty	2 063 564	223
Spolu	2 064 741	645

Finančnými prostriedkami na bežných účtoch v banke môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	7 714	5 885
Poistenie	7 714	5 885
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	9 500	0
Poistné plnenie k poistnej udalosti	9 500	0
Spolu	17 214	5 885

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

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019:

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
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	19 590 702	0	0	0	19 590 702
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	19 590 702	0	0	0	19 590 702
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	348 171	0	0	0	348 171
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	19 938 873	0	0	0	19 938 873
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	14 225	0	14 225
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	12 905	0	12 905
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 320	0	1 320
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	962 070	0	962 070
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	734 089	0	734 089
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	227 979	0	227 979
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	976 293	0	976 293

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
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	0	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	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	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	8 747
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
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové 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

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2019
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:	70 408	96 700	70 408	0	96 700
<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>70 408</i>	<i>96 700</i>	<i>70 408</i>	<i>0</i>	<i>96 700</i>
rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Valuácie	0	5 000	0	0	5 000
Príspevok prenajímateľa na SPN	69 708	81 000	69 708	0	81 000
rezerva vedenie zoznamu akcionárov	0	400	0	0	400
rezerva audit	0	4 500	0	0	4 500
rezerva poisť. udalosti	0	5 000	0	0	5 000
marketing	0	100	0	0	100
Rezervy spolu	70 408	96 700	70 408	0	96 700

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2020.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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

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 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						40 848 903	42 205 615
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	13.1.2023	40 848 903	42 205 615	40 848 903	42 205 615
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 356 712	1 323 317
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	31.12.2018				
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	31.12.2019	1 356 712	1 323 317	1 356 712	1 323 317
Spolu						42 205 615	43 528 932

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 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobé pôžičky, z toho:						19 590 702	14 373 219
Waterfield Management BV - istina	EUR	11,32	31.12.2023	0	14 373 219	0	14 373 219
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	EUR	11,32	31.12.2023	12 590 702	0	12 590 702	0
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	EUR	11,32	17.06.2025	7 000 000	0	7 000 000	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:				734 089	1 374 787	734 089	1 374 787
Waterfield Management BV – úroky	EUR	11,32	31.12.2019	0	1 374 787	0	1 374 787
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.-úroky	EUR	11,32	31.12.2023	620 869	0	620 869	0
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.-úroky	EUR	11,32	17.06.2025	113 220	0	113 220	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						20 324 791	15 748 006

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	137 168	141 469
úroky a poplatky z bankového úveru	137 168	141 469
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 094 015	1 076 036
Nájomné	1 094 015	1 076 036
Spolu	1 231 183	1 217 505

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	2019	2018
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 696 217	3 610 788
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 694 412	3 608 648
Tržby za tovar	1 806	2 140
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	6 587
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	12 515	9 541
Čistý obrat celkom	4 708 733	3 626 916

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 prevádz- kové náklady		Spolu	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Slovensko	4 616 209	3 532 056	18 538	22 319	61 471	56 413	4 696 218	3 610 788
Spolu	4 616 209	3 532 056	18 538	22 319	61 471	56 413	4 696 218	3 610 788

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	2019	2018
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	12 515	16 128
Predaj materiálu	0	0
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Výnosy z dotácií	0	0
Poistné plnenie za poistnú udalosť	12 543	1 165
Kompenzácia za predčasnú ukončenie nájmov	0	8 376
Ostatné	-28	6 587
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	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	2019	2018
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	259 348	259 995
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	4 500	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	4 500	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	254 848	259 995
Nákup licencií	3 738	0
Nájomné	250	250
Marketing	4 187	0
Externé opracovanie výrobkov	0	0
Náklady na IT	0	7 850
Náklady na telekomunikačné služby	0	0
Valuácie	13 500	3 500
Ekonomické služby	7 206	53 695
Odmena správcu	34 119	33 126
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	140 597	124 359
Ostatné	24 056	24 378
Oprava a údržba	27 057	8 767
Náklady na reprezentáciu	0	4 070
Ostatné	138	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	24 133	21 053
Poistné	14 777	14 466
Spoluúčasť pri poistných udalostiach	80	0

Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	6 587
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
dar	450	0
Ostatné	8 826	0
Finančné náklady, z toho:	2 478 912	2 057 997
<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>	2 478 912	2 057 997
bankové poplatky	5 444	33 849
úroky z pôžičky	1 822 917	1 374 787
úroky z úveru	649 797	649 361
bankové úroky	754	0

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	2019			2018		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-172 747			-487 255		
teoretická daň		-36 277	21%		-102 324	21%
Daňovo neuznané náklady	1 364 986	286 647		1 843 181	387 068	
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 041 697	-218 756		-642 746	-134 977	
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-150 543	-31 614		-283 657	-59 568	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-0	0%		90 200	21,00%
Splatná daň z príjmov		170	21%		86 110	21,00%
Odložená daň z príjmov		197 724	21%		0	
Celková daň z príjmov		197 894	21%		86 110	21,00%

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

Po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2019.

VI. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s.r.o.	3 000 000	4 975 040
	Apollo Property Management s.r.o.	0	15 444
Nákup tovaru	Apollo Property Management s.r.o.	0	1 736
	Smart City Services s.r.o	3 000	0
Predaj majetku	TC Tower A1 s.r.o	0	6 587
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s	12 456	9 150
	Apollo Property Management s.r.o.	177 153	163 813
	HB REAVIS Consulting k.s.	0	33 767
	Law & Trust spo.l s.r.o.	1 003	0
	Twin City Infrastructure s.r.o.	200	0
	HB REM spol. s.r.o.	1 090	12 800
	General Property Services, a..s	87	0
Spotreba materiálu	Apollo Property Management s.r.o.	0	4 314
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a.s	23 265	20 770
	Apollo Property Management s.r.o.	61 470	59 957
	General Property Services, a..s	994	975
	HubHub Slovakia s.r.o.	486 923	203 434
	HB REAVIS Slovakia a.s	972 237	568 672
Poskytnuté pôžičky		0	0
Prijaté pôžičky úroky	Waterfield Management B.V.	1 252 943	1 374 787
Prijaté pôžičky istina	Waterfield Management B.V.	0	4 579 500
Prijaté pôžičky úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	569 974	0
Prijaté pôžičky istina	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.		
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V	0	20 000
Základné imanie	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	25 000	0
Poskytnutie záruk a garancií			
Poskytnutý dar	Nadácia HB Reavis	450	0

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s	0	9 720
	Apollo Property Management s.r.o.	12 905	892
	Dcérska účtovná jednotka	0	0
	Spoločná účtovná jednotka	0	0
	Pridružená účtovná jednotka	0	0
	Kľúčový manažment	0	0
	Ostatné spriaznené strany	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management s.r.o.	73 764	0
	HubHub Slovakia s.r.o.	4	146 068
	HB REAVIS Slovakia a.s	0	291 512
	General Property Services, a..s	0	298
Poskytnuté pôžičky	HB REAVIS Slovakia a.s	0	4 348 305
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	0	15 748 006
Prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S. á.r.l.	20 324 792	0
Rezervy	Apollo Property Management s.r.o.	81 000	69 708
	HB REAVIS Slovakia a.s	700	700
Vklad do základného imania			
Poskytnutie záruk a garancií			
Iné			

VII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	25 000	25 000	0	-25 000	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	12 500 000	18 410 000	0	-12 500 000	18 410 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	2 500	0	0	2 500
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 zá- väzkov	-323 258	0	-38 154	0	-361 412
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	477 878	0	0	477 878
Neuhradená strata minulých rokov	-8 105 789	0	0	8 105 789	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného ob- dobia	-573 365	-370 641	0	573 365	-370 641
Vlastné imanie spolu	3 522 588	18 544 737	-38 154	-3 845 846	18 183 325

Dňa 27. júna 2019 jediný 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 kapitálových fondov o sumu 2 500 000 EUR z pôvodných 12 500 000 EUR na sumu 15 000 000 EUR. Navýšenie kapitálových fondov vo výške 2 500 000 EUR bolo splatené na účet spoločnosti dňa 02.07.2019. Dňa 01.12.2019 sa do spoločnosti zlúčila spoločnosť Twin City C BidCo a.s. Ostatné kapitálové fondy, základné imanie, rezervný fond a nerozdelená strata minulých rokov spoločnosti Twin City IV a.s. sa preúčtovala na účet goodwill a zo spoločnosti Twin City C BidCo sa prevzali konečné stavy týchto účtov.

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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-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

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2019	2018
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-38 154	-273 331
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	-38 154	-273 331
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0
Spolu	-38 154	-273 331

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2018

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 573 365 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	-573 365
Iné	0
Spolu	-573 365

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2019

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2019 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	-370 641
Iné	0
Spolu	-370 641

5. Prehľad peňažných tokov

Názov položky	2019	2018
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-172 747	0
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 072 367	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	26 292	0
Úrokové náklady (netto)	2 473 468	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 399 380	0
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	185 521	0
Úbytok (prírastok) zásob	-687	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-17 146	0
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	4 567 068	0

Názov položky	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	4 567 068	0
Zaplatené úroky	-2 473 468	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-176 140	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	9 132 598	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	11 050 058	0

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	-21 990 378	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	4 348 305	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-17 642 073	0

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	5 402 643	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 323 317	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	4 576 785	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	8 656 111	0

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
---	---	---

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 064 096	0
---	------------------	----------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	645	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 064 741	645