

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City III a.s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť Twin City III a.s.a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 14. septembra 2012 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I v Bratislave, oddiel SaSa, vložka č. 7069/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

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 24. mája 2019 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

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 Holding S.A., 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB Reavis S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB Reavis S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
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. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 24. mája 2019 Ing. Henrietu Molnárovú, s licenčným číslom SKAU 651 ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2019.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Konatelia:	René Popik Mgr. František Rác Ing. Radoslav Bekő	René Popik Mgr. František Rác Ing. Radoslav Bekő

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2019 a 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 %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	0	0	0
		0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Spolu	5 000	100	0	0	0

V priebehu obdobia od 01.01.2019 až 31.12.2019 nedošlo k žiadnym zmenám v štruktúre spoločníkov Spoločnosti.

Dňa 18. decembra 2019 jediný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City III 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 19.12.2019.

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 2019 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 13 231 071 EUR (k 31. decembru 2018 záporné imanie vo výške 12 227 275 EUR), pričom obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky (okrem bankových úverov) o 1 857 602 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1 035 373 EUR (k 31. decembru 2018 stratu vo výške 3 166 900 EUR).

Spoločnosť je podľa slovenského obchodného zákonníka klasifikovaná ako spoločnosť v kríze a to na základe pomeru vlastného imania k záväzkom, ktorý k 31. decembru 2019 je nižší ako pomer 8 ku 100. Napriek tomuto pomeru je spoločnosť dlhodobo nezávislá, plní si riadne svoje záväzky nielen voči štátnym inštitúciám ale aj voči všetkým obchodným partnerom a svoje finančné potreby dokáže vykryť z výnosov za predaj služieb. Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že 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 2020.

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.

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.

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

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

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné

náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania..

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého 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.

Ak sú obstarávací 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.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti 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 farchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na auditi vo výške 3.500 EUR, rezerva na zostavenie účtovnej závierky vo výške 700 EUR, Rezerva na príspevok na spoločné prevádzkové náklady vo výške 76.000 EUR.

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) možností umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možností previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

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

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

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

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

o) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb za prenájom nehnuteľností

p) Porovnateľné údaje

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

q) Oprava chýb minulých období

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

V roku 2019 Spoločnosť účtovala účtovala o oprave významných chýb minulých období na účte Nerozdelená strata minulých rokov vo výške 11.5 tis. EUR. Táto oprava vznikla v dôsledku podaného dodatočného daňového priznania k dani z príjmov za rok 2018 na základe nesprávneho umorenia daňových strát.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný ma- jetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a sú- bory hnu- teľných vecí	Pesto- vateľ- ské celky trva- lých poras- tov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné oce- nenie									
Stav k									
1.1.2019	7 410 000	43 510 385	2 635 457	0	0	0	0	0	53 555 842
Prírastky	0	7 539	0	0	0	0	7 540	0	15 079
Úbytky	0	1 205	0	0	0	0	7 540	0	8 745
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k									
31.12.2019	7 410 000	43 516 719	2 635 457	0	0	0	0	0	53 562 176
Oprávky									
Stav k									
1.1.2019	0	3 584 791	597 199	0	0	0	0	0	4 181 990
Prírastky	0	1 451 699	225 013	0	0	0	0	0	1 676 712
Úbytky	0	1 205	0	0	0	0	0	0	1 205
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k									
31.12.2019	0	5 035 285	822 212	0	0	0	0	0	5 857 497
Opravné po- ložky									
Stav k									
1.1.2019	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									
31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k									
1.1.2019	7 410 000	39 925 594	2 038 258	0	0	0	0	0	49 373 852
Stav k									
31.12.2019	7 410 000	38 481 434	1 813 245	0	0	0	0	0	47 704 679

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný ma- jetok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a sú- bory hnu- teľných vecí	Pestovateľ- ské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné oce- nenie									
Stav k		43 375							
1.1.2018	7 410 000	503	2 635 457	0	0	0	0	0	53 420 960
Prírastky	0	134 882	0	0	0	0	134 882	0	269 764
Úbytky	0	0	0	0	0	0	134 882	0	134 882
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k		43 510							
31.12.2018	7 410 000	385	2 635 457	0	0	0	0	0	53 555 842
Oprávky									
Stav k									
1.1.2018	0	2 137 479	372 186	0	0	0	0	0	2 509 665
Prírastky	0	1 447 312	225 013	0	0	0	0	0	1 672 325
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	3 584 791	597 199	0	0	0	0	0	4 181 990
Opravné po- ložky									
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		41 238							
1.1.2018	7 410 000	024	2 263 271	0	0	0	0	0	50 911 295
Stav k		39 925							
31.12.2018	7 410 000	594	2 038 258	0	0	0	0	0	49 373 852

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	50 911 295	49 373 852
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	86	161 885	161 971
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	66 227	66 227
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	86	95 658	95 744
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
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	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	86	161 885	161 971

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:	937 328	242 255	1 179 583
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	157 747	157 747
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	937 328	84 508	1 021 836
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
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	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	937 328	242 255	1 179 583

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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	161 971	1 179 583
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

3. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5 na strane 18.

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	6 674	6 043
Poistenie zodpovednosti	2 405	2 336
Poistenie nehnuteľností	4 269	3 707
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Refakturácia	0	0
Spolu	6 674	6 043

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 na strane 23.

2. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	131 386	20 066 744	0	0	20 198 130
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	20 066 744	0	0	20 066 744
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	131 386	0	0	0	131 386
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	131 386	20 066 744	0	0	20 198 130
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	11 107	3 432	14 539
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	8 707	0	8 707
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	2 400	3 432	5 832
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 359 486	0	1 359 486
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	833 941	0	833 941
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	525 545	0	525 545
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 370 593	3 432	1 374 025

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem 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:	19 682 691	0	0	0	19 682 691
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	19 477 627	0	0	0	19 477 627
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	205 064	0	0	0	205 064
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	19 682 691	0	0	0	19 682 691
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	20 416	7 466	27 882
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	18 316	0	18 316
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	2 100	7 466	9 566
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	1 020 590	0	208 072	0	1 228 662
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 020 590	0	0	0	1 020 590
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	208 072	0	208 072
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	1 020 590	0	228 488	7 466	1 256 544

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Záväzky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

[V prípade inej formy zabezpečenie je potrebné uviesť informácie aj o tejto inej forme zabezpečenia]

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>
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	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
Krátkodobé rezervy, z toho:	46 883	80 200	14 919	31 964	80 200
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>46 883</i>	<i>80 200</i>	<i>14 919</i>	<i>31 964</i>	<i>80 200</i>
Rezerva na prevádzkové náklady	40 920	76 000	8 956	31 964	76 000
Rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Rezerva na valuácie	0	0	0	0	0
Rezerva na plnenie od poisťovne	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	4 500	3 500	4 500	0	3 500
Rezerva na iné prevádzkové náklady	763	0	763	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	46 883	80 200	14 919	31 964	80 200

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2020.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	1.1.2018	Set-up	Use	Release	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>
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	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
Krátkodobé rezervy, z toho:	119 639	46 883	118 748	891	46 883
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>119 639</i>	<i>46 883</i>	<i>118 748</i>	<i>891</i>	<i>46 883</i>
Rezerva na prevádzkové náklady	114 256	40 920	114 256	0	40 920
Rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Rezerva na valuácie	1 750	0	1 750	0	0
Rezerva na plnenie od poisťovne	2 933	0	2 042	891	0
Rezerva na audit	0	4 500	0	0	4 500
Rezerva na iné prevádzkové náklady	0	763	0	0	763
					0
Rezervy spolu	119 639	46 883	118 748	891	46 883

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 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						40 269 500	41 387 500
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	EURIBOR + marža	31.7.2021	40 269 500	41 387 500	40 269 500	41 387 500
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 118 000	1 075 000
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	EURIBOR + marža	31.12.2020	1 118 000	1 075 000	1 118 000	1 075 000
Spolu						41 387 500	42 462 500

Spoločnosť má uzatvorenú úverovú zmluvu s Československou obchodnou bankou a.s. na financovanie obstarania nehnuteľností. Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo v prospech financujúcej banky na nehnuteľnosti, hnutelný majetok, pohľadávky a obchodný podiel.

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splat- nosti	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:						20 066 744	19 477 627
				0	0	0	0
Waterfield Management B.V.	EUR	11,32	31.12.2023	20 066 744	19 477 627	20 066 744	19 477 627
				0	0	0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:						833 941	1 020 590
Waterfield Management B.V.	EUR	11,32	15.1.2020	833 941	1 020 590	833 941	1 020 590
				0	0	0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						20 900 685	20 498 217

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

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
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	161 409	165 604
Úroky z úveru	161 409	165 604
	0	0
	0	0
	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	972 786	1 034 689
Výnosy z prenájmu	972 786	1 034 689
	0	0
	0	0
	0	0
Spolu	1 134 195	1 200 293

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2019	2018
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 178 139	2 686 335
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 165 840	2 685 329
Tržby za tovar	12 299	1 006
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	76 943	0
Čistý obrat celkom	4 255 082	2 686 335

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	Tržby z predaja tovaru a služieb		Tržby z predaja tovaru		[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		Spolu	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Slovensko	4 165 840	2 685 329	12 299	1 006	0	0	4 178 139	2 686 335
Spolu	4 165 840	2 685 329	12 299	1 006	0	0	4 178 139	2 686 335

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
Ostatná aktivácia	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	76 943	3 011
Predaj materiálu	0	0
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 205	0
Výnosy z dotácií	0	0
Zmluvná pokuta	75 738	0
Poistné plnenia	0	2 120
Ostatné	0	891
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	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:	140 421	407 774
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>3 500</i>	<i>4 500</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 500	4 500
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>136 921</i>	<i>403 274</i>
Odmena správcu	33 857	32 871
Oprava a údržba nehnuteľnosti	6 331	13 072
Licenčné poplatky	5 862	0
Nájomné	250	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	15 930	0
Náklady na inzerciu, reklamu	0	0
Odmena za sprostr.a zabezp.financovania	0	172 315
Náklady na IT	3 738	0
Náklady na telekomunikačné služby	0	0
Účtovníctvo	6 206	0
Personálny leasing	0	0
Marketing	2 728	1 701
Softvérové služby		12 834
Valuácie	4 000	1 750
Správa nehnuteľnosti	44 536	138 782
Refakturácie	465	4 183
Čistiace práce	0	0
Ostatné	9 775	22 863
Poštovné	1	29
Reprezentačné	3 242	2 624
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	18 274	805 009
Poistenie nehnuteľnosti	8 503	14 986
Poistenie zodpovednosti	5 243	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 185	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Odškodnenie	0	788 253
Pokuty a úroky z omeškania	2 894	
Manká a škody	449	0
Ostatné	0	1 770
Finančné náklady, z toho:	3 066 269	3 184 067
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>3 066 269</i>	<i>3 184 067</i>
Úroky	3 065 850	3 148 813
Bankové poplatky	419	35 254

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2019
Dlhodobý majetok	4 181 990	-381 478	362 613	4 163 125
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	46 883	0	33 317	80 200
Daňové straty	0	589 771	-589 771	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	9 540	4 794	-7 578	6 756
Celkom	4 238 413	213 087	-201 419	4 250 081
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	890 067	44 748	-42 298	892 517
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	890 067		-42 298	892 517
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	890 067		42 298	892 517
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	229 897
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	44 748	631 942

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:	-696 795			-3 425 025		
		-146				
teoretická daň		327	21%		-719 255	21%
Daňovo neuznané náklady	2 758 839	579 356		4 899 643	1 028 925	
Výnosy nepodliehajúce dani	-61 416	-12 897		-499 781	-104 954	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
		-123				
Umorenie daňovej straty	-589 771	852		-974 837	-204 716	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		296 280	- 43%		-0	0,00%
Splatná daň z príjmov		296 280	- 43%		0	
Odložená daň z príjmov		42 298	- 6%		-258 125	7,54%
Celková daň z príjmov		338 578	- 49%		-258 125	7,54%

V nadväznosti na schválenie zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení zákona č. 75/2020 Z. z. a zákona č. 96/2020 Z. z. využila spoločnosť možnosť špeciálneho postupu odpočítania daňových strát v daňovom priznaní za zdaňovacie obdobie roka 2019. Tento postup je uvedený priamo v § 24b zákona č. 67/2020 Z. z. v znení zákona č. 96/2020 Z. z. Nakoľko spoločnosť túto možnosť využila, podala opravné DPPO za rok 2019. Uvedené opravy mali za následok zmeny vo výške vyčíslenej splatnej a odloženej dane za rok 2019.

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Spoločnosť k 31.12.2019 evidovala tieto podsúvahové položky:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Banková garancia na pohľadávky z nájomného - platná do 30.6.2027	822 667	822 667
Banková garancia na pohľadávky z nájomného - platná do 2.8.2019	0	4 142

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

Dňa 18. decembra 2019 jediný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City III 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 19.12.2019. Zmena výšky základného imania bola do Obchodného registra zapísaná dňa 22.02.2020.

Dňa 18. decembra 2019 jediný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City III s. r. o., HB REAVIS GROUP B.V. so sídlom na Claude Debussylaan 10, 1082 MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, rozhodol o vytvorení Ostatných kapitálových fondov formou bezodplatného príspevku HB REAVIS GROUP B.V. Tento príspevok bol splatený dňa 14. januára 2020.

Dňa 22. Februára 2020 boli na základe návrhu na zápis spisovou znackou : 9/Re/1541/2020 zo dna 28.01.2020 zapísané nasledujúce zmeny v Obchodnom registri:

- Zmena právnej formy spoločnosti z s.r.o. na a.s.
- Vznik štatutárneho orgánu: predseda predstavenstva : René Popik, členovia predstavenstva: Ing. Radoslav Beko a Mgr. František Rác
- Zmena spôsobu konania – za spoločnosť podpisujú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne
- Vznik Dozornej rady: Mgr. Peter Malovec, Mária Švigárová, Mgr. Vladimír Bálež
- Zápis navýšenia Základného imania o 20.000 EUR na celkovú výšku 25.000 EUR. Základné imanie tvorí 1 ks kmeňovej, listinnej akcie na meno.
- Akcionárom spoločnosti je HB REAVIS GROPU B.V.

Dňa 22. Februára 2020 jediný spoločník obchodnej spoločnosti Twin City III a.s., HB REAVIS GROUP B.V. so sídlom na Claude Debussylaan 10, 1082 MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, rozhodol o vytvorení rezervného fondu v spoločnosti vo výške 2.500 EUR. Za účelom vytvorenia rezervného fondu v spoločnosti sa akcionár zaväzuje poskytnúť spoločnosti bezodplatný peňažný príspevok vo výške 2.500 EUR.

Po dni ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka spoločnosti, bolo navrhnuté zlúčenie spoločnosti so spoločnosťou HoldCo III a.s., Bratislava, pričom ako rozhodný deň pre účely zlúčenia bol stanovený dátum 01.05.2020.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Ostatné spriaznené strany		0	0
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.		83 514
	Apollo Property Management, s.r.o.	0	37 052
Nákup zásob	Apollo Property Management, s.r.o.	240	1 579
Nákup služieb	HB Reavis Slovakia a.s.	6 456	8 800
	HB REM spol.s.r.o.	0	12 800
	Apollo Property Management, s.r.o.	78 393	180 879
	CBCI-II a.s.	0	788 253
	HB Reavis Consulting k.s.	0	172 315
	Twin City IV a.s.	110	
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	15 930	
	HB REM, spol. s r.o.	9 600	
Predaj služieb	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	240	1 224
	General Property Services, a.s.	152 065	149 230
	Apollo Property Management, s.r.o.	55 414	60 799
	Twin City IV a.s.	0	380
	Hub Hub Slovakia s.r.o.	0	139 396
Nákup materiálu/ tovaru	Apollo Property Management, s.r.o.	7 700	72
Predaj majetku	TC Tower A1 s. r. o.	1 205	
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V.	2 302 467	2 375 026
		Stav k	Stav k
		31.12.2019	31.12.2018
Ostatné spriaznené strany		0	0
Závazky z obchodného styku	HB Reavis Slovakia a.s.	6 907	9 720
	Apollo Property Management, s.r.o.	0	8 596
Pohľadávky z obchodného styku	CBCI-II a.s.	0	157 651
	Twin City IV a.s.	0	96
Prijaté pôžičky: úroky + istina	Waterfield Management B.V.	20 900 685	20 498 217
Rezervy	HB Reavis Slovakia a.s.	700	700
	Apollo Property Management, s.r.o.	76 000	40 920
Výnosy budúcich období	General Property Services, a.s.	38 587	38 016
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Základné imanie	HB Reavis B.V.	5 000	5 000

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 31.12.2019
	1.1.2019				
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	20 000	0	0	20 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a 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
Neuhrađená strata minulých rokov	-9 065 375	-33 171	-44 748	-3 166 900	-12 220 698
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 166 900	-1 035 373	0	3 166 900	-1 035 373
Vlastné imanie spolu	-12 227 275	-1 048 544	-44 748	0	-13 231 071

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	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a 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
Neuhrađená strata minulých rokov	-5 328 863	0	-631 942	-4 368 454	-9 065 375
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 368 454	-3 166 900	0	4 368 454	-3 166 900
Vlastné imanie spolu	-9 692 317	-3 166 900	-631 942	0	-12 227 275

2. Vysporiadanie straty] za predchádzajúci rok 2018

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 3.166.900 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie 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	-3 166 900
Iné	0
Spolu	-3 166 900

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2019

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2019 nasledovne:

Názov položky	Návrh vysporiadania účtov- nej straty 2019
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-1 035 373
Iné	0
Spolu	-1 035 373

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2019	2018
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-696 795	-3 425 025
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	1 675 527	1 672 325
Odpis zásob	449	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	33 317	-72 756
Úrokové náklady (netto)	3 065 850	3 148 813
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-20	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	-44 748	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 033 580	1 323 357
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	1 016 981	-994 017
Úbytok (prírastok) zásob	256	-1 901
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-165 097	899 784
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	4 885 720	1 227 223

Názov položky	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	4 885 720	1 227 223
Zaplatené úroky	-3 065 850	-3 148 813
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	33 171	-2 880
Vyplatené dividendy	11 577	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 864 618	-1 924 470
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-7 539	-134 882
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 205	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-6 334	-134 882

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	20 000	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 075 000	6 190 844
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	402 468	-3 844 481
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0

Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-652 532	2 346 363
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 205 752	287 011
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	970 190	683 179
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 175 942	970 190