



## S P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D Í T O R A

o overení účtovnej závierky a výročnej správy

k 31. decembru 2018

**Twin City II a.s.**

*Sídlo spoločnosti:*

Twin City II a.s.  
Malý Trh 2/A  
811 08 Bratislava  
IČO: 47 241 501

**TPA AUDIT, s. r. o.**

Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111  
E-mail: [office@tpa-group.sk](mailto:office@tpa-group.sk), [www.tpa-group.sk](http://www.tpa-group.sk), IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131  
Vedený v obchodnom registri OS Ba I., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.  
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko  
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**  
A Baker Tilly  
Europe Alliance member



## **O B S A H**

Správa audítora

Účtovná závierka k 31. decembru 2018

Výročná správa k 31. decembru 2018

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom Twin City II a.s.:

### Správa z auditu účtovnej zvierky

#### *Názor*

1. Uskutočnili sme audit účtovnej zvierky spoločnosti Twin City II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2018, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, priložená účtovná zvierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### *Základ pre názor*

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej zvierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej zvierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### *Iná skutočnosť*

4. Účtovnú zvierku spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2017 auditoval iný audítor, ktorý vo svojej správe zo dňa 2. mája 2018 na túto účtovnú zvierku vyjadril nemodifikovaný názor.

#### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú zvierku*

5. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej zvierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej zvierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri zostavovaní účtovnej zvierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej zvierky*

6. Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná zvierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej zvierky.
7. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
  - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej zvierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia

významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

#### Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

##### *Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe*

8. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 19.6.2019



TPA AUDIT s.r.o.  
Licencia SKAu č. 304



Ing. Ivan Paule, CA, FCCA  
zodpovedný audítor  
Licencia SKAu č. 847

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 6 2 7 0 4 5 IČO 4 7 2 4 1 5 0 1 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T w i n C i t y l l a . s

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

M a l ý T r h

PSČ

8 1 1 0 8 B R A T I S L A V A

Obec

Číslo

2 / A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O K R E S N Ý S Ú D B R A T I S L A V A I , O D D I E L S A ,  
V L O Ž K A Č . 6 4 6 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 2 0 1 9

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	3 9 9 6 1 7 2 0	3 6 6 3 0 2 0 5		
			3 3 3 1 5 1 5		3 6 7 7 0 9 7 4	
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 7 6 8 9 2 6 0	3 4 3 5 7 7 4 5		
			3 3 3 1 5 1 5		3 5 3 5 6 1 8 5	
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	3 7 6 8 9 2 6 0	3 4 3 5 7 7 4 5		
			3 3 3 1 5 1 5		3 5 3 5 6 1 8 5	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	6 9 1 0 0 0 0	6 9 1 0 0 0 0		
					6 9 1 0 0 0 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 0 2 5 0 8 3 9	2 7 0 7 4 0 4 9		
			3 1 7 6 7 9 0		2 8 0 2 4 8 8 1	
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	5 2 8 4 2 1	3 7 3 6 9 6		
			1 5 4 7 2 5		4 2 1 3 0 4	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	Netto
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
					Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 2 5 7 0 0 9	2 2 5 7 0 0 9	1 3 9 9 4 1 2
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	6 7 4	6 7 4	1 8 0 4
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 1	2 1	2 1
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	6 5 3	6 5 3	1 7 8 3
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 2 7 5 4 4	3 2 7 5 4 4	4 4 4 6 2 0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	3 2 7 5 4 4	3 2 7 5 4 4	4 4 4 6 2 0
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>	<b>2 2 2 0 3 6</b>	<b>2 2 2 0 3 6</b>	<b>2 5 6 7 4 9</b>
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>	<b>2 1 5 3 0 3</b>	<b>2 1 5 3 0 3</b>	<b>2 4 7 6 0 7</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 1 5 3 0 3	2 1 5 3 0 3	2 4 7 6 0 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	6 7 3 3	6 7 3 3	9 1 4 2
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 7 0 6 7 5 5	1 7 0 6 7 5 5	6 9 6 2 3 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			1 0 3
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 7 0 6 7 5 5	1 7 0 6 7 5 5	6 9 6 1 3 6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 5 4 5 1	1 5 4 5 1	1 5 3 7 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	6 6 0 2	6 6 0 2	7 0 6 9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	8 8 4 9	8 8 4 9	8 3 0 8

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	79	3 6 6 3 0 2 0 5	3 6 7 7 0 9 7 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	5 9 9 1 7 5 4	5 1 8 2 2 2 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 0 4 0 4 1 9 9	1 0 4 0 4 1 9 9
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0 0	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0 0	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 1 7 6 5 4 0	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1 7 6 5 4 0	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 5 2 5 1 9 7 5	- 6 6 5 5 7 1 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 4 0 3 7 4 3	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 6 6 5 5 7 1 8	- 6 6 5 5 7 1 8
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	9 8 6 0 7 0	1 4 0 8 7 4 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 9 9 9 0 0 9 6	3 0 9 8 4 3 4 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 8 7 4 7 6	1 8 7 4 7 6
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	9 3 4 2 5	9 3 4 2 5
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	9 4 0 5 1	9 4 0 5 1
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 8 1 9 2 1 9 0	2 9 5 0 2 3 5 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	5 7 8 2 5 0	2 8 3 9 7 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 5 8 6 8 5	1 2 8 0 6 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 5 8 6 8 5	1 2 8 0 6 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	3 5 7 7	3 5 9 8
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 4 2 5	2 4 2 5
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 3 7 0 2 3	1 4 9 8 9 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	1 7 6 5 4 0	
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 0 0 0	4 0 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 0 0 0	4 0 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 0 2 8 1 8 0	1 0 0 6 5 4 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	6 4 8 3 5 5	6 0 4 4 0 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 4 8 3 5 5	6 0 4 4 0 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	4 0 0 8 9 4 8	3 7 0 9 6 0 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	3 1 6 0	1 6 3 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	4 0 0 4 4 7 0	3 7 0 4 3 2 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 3 1 8	3 6 4 8
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 0 7 9 4 2 8	2 0 0 4 7 9 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	2 3 3 4	6 6 4
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 8 2 7 1 4	2 5 5 2 4 3
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 3 5 9 0 6	6 0 1 8 8 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	5 1 0 6 3	4 3 6 1 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 7 8 0 0	3 2 4 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 2 9 0 8	1 1 0 6 4
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	3 5 5	1 5 3
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 4 5 4 2	2 4 7 0 9
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 5 5 6 3 2	1 0 5 4 3 3 3
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 5 5 6 3 2	1 0 5 4 3 3 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 7 2 3 7	2 4 3 4 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 9 2 9 5 2 0	1 7 0 4 8 1 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 0 8 6 6 7 6	2 8 4 8 1 6 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		1 7
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		1 7
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		1 7
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	6 7 9 5 3 4	7 1 0 3 9 5
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	5 5 0 5 3 6	5 9 0 3 3 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		5 8 5 4
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	5 5 0 5 3 6	5 8 4 4 8 0
O.	Kurzové straty (563)	52		5 6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	1 2 8 5 8 7	1 1 9 4 5 4
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 1 1	5 5 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 6 7 9 5 3 4	- 7 1 0 3 7 8
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 2 4 9 9 8 6	9 9 4 4 3 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 6 3 9 1 6	- 4 1 4 3 1 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 4 6 8 4 1	3 0 3 1 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	1 1 7 0 7 5	- 4 4 4 6 2 0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	9 8 6 0 7 0	1 4 0 8 7 4 3

Zostavené podľa opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014) sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre **malé účtovné jednotky**

## ČI. I

### VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Základné údaje o účtovnej jednotke

Názov: Twin City II a.s.  
Sídlo: Malý trh 2/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08  
IČO: 47 241 501

Spoločnosť Twin City II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená na základe zakladateľskej listiny dňa 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. septembra 2012 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č.6468/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

#### 2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2016, za predchádzajúce účtovné obdobie 01.12.2017 – 31.12.2017, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 09.04.2018.

#### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. decembra 2018 do 31. decembra 2018. Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

## 5. Údaje o skupine

- a) Najvyšší podnik v konsolidácii

Spoločnosti sa netýka.

- b) Materský podnik v konsolidácii

Spoločnosti sa netýka.

- c) Miesto uloženia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b) :

Spoločnosti sa netýka.

- d) Oslobodenie od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22

Spoločnosť nie je materskou spoločnosťou.

Spoločnosť je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 ods. 8 Zákona o účtovníctve.

Spoločnosť je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 ods. 10 a ods. 12 Zákona o účtovníctve.

Spoločnosti sa netýka.

## 6. Počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

## ČI.II

## INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

## Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

## Predstavenstvo:

Ing. Richard Šafárik - predseda predstavenstva  
 Ing. Jozef Bereczki - člen predstavenstva  
 Ing. Branislav Paštrnák - člen predstavenstva

## Konanie menom spoločnosti:

Za spoločnosť konajú a podpisujú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

## Dozorná rada:

Ing. Vladimír Bencz  
 Peter Lukáč, MBA  
 Mgr. Vladimír Bolek

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.decembru 2018:

Spoločník akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., v mene ktorého koná IAD Investments, správ. spol., a. s.	25 000	100	100	0
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

## ČI.III

## INFORMÁCIA O APLIKÁCII A ZMENÁCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A ÚČTOVNÝCH METÓD

## A. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

1. Pri účtovaní o výsledku hospodárenia účtovnej jednotky spoločnosť berie za základ všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
2. Ocenenie majetku a záväzkov v účtovníctve a účtovnej závierke je upravené o položky vyjadrujúce riziká, straty a znehodnotenia, ktoré boli známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky (opravné položky, rezervy).

3. Pokiaľ sa pri inventarizácii zásob zistí, že ich predajná cena znížená o náklady spojené s predajom je nižšia, než cena použitá na ich ocenenie v účtovníctve, zásoby sa ocenia v účtovníctve a v účtovnej závierke touto nižšou cenou.
4. Spoločnosť účtuje o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, do obdobia, s ktorým tieto skutočnosti časovo a vecne súvisia, ak túto zásadu nemožno dodržať, môže účtovať aj v účtovnom období, v ktorom uvedené skutočnosti zistila, okrem skutočností uvedenej v Čl.III, B.1 písm.z).
5. Majetok a záväzky sú vykazované v historických cenách, ak nie je v článku III. bode 2.2 (Spôsob ocenenia jednotlivých položiek) uvedené inak.
6. Spoločnosť vykonala ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve.
7. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
8. Pri rozlišovaní majetku a pasív na dlhodobé a krátkodobé sa za základné kritérium berie celková doba splatnosti. Pohľadávky a záväzky sú však v súvahe vykazované podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky, to znamená, že pohľadávky a záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 12 mesiacov sú vykazované ako krátkodobé, so zostatkovou dobou splatnosti nad 12 mesiacov ako dlhodobé.

## B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ METÓDY A ZÁSADY

### B.1 Spôsob ocenenia jednotlivých položiek

#### a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania).

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh dlhodobého hmotného majetku	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	Rovnomerne	3,33
Stroje, prístroje a zariadenia	12	Rovnomerne	8,33
Rozvody počítačových sietí	6	Rovnomerne	16,67

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.

**b) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou**

Spoločnosť nevytvára dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou.

**c) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom**

Spoločnosť neviduje dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

**d) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou**

Spoločnosť nevytvára dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou.

**e) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom**

Spoločnosť neviduje dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

**f) Dlhodobý finančný majetok**

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Finančný majetok je klasifikovaný ako dlhodobý finančný majetok, ak je jeho doba splatnosti alebo vyrovnania iným spôsobom dlhšia ako 1 rok. Dlhodobý finančný majetok, ktorý predstavuje podiel na základnom imaní vo výške viac než 50 %, je klasifikovaný ako podiely voči prepojeným jednotkám, pokiaľ ide o podiel väčší ako 20 % ako podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti v rámci podielovej účasti iné ako voči prepojeným jednotkám. Ostatné podielové cenné papiere a podiely a dlhové cenné papiere,

ktoré nie sú cennými papiermi držanými do splatnosti, sú klasifikované ako realizovateľné cenné papiere a podiely..

#### **g) Zásoby obstarané kúpou**

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

Ak sú obstarávacía 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.

#### **h) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou**

Zásoby vlastnej výroby spoločnosť ku koncu roka ocenila vlastnými nákladmi podľa operatívnych (plánovaných) kalkulácií. Nákladmi podľa operatívnych (plánovaných) kalkulácií sú náklady stanovené v konkrétnych technických, technologických, ekonomických a organizačných podmienkach, určených technickou prípravou výroby na uskutočňovanie výkonu. Spoločnosť v rámci vlastných nákladov začlenila priame náklady ako aj časť nepriamych nákladov, ktoré sa vynaložili v súvislosti s výrobnou činnosťou podniku.

Súčasťou priamych nákladov je priamy materiál, polotovary vlastnej výroby, priame mzdy, náklady na sociálne zabezpečenie, výrobné obaly.

#### **i) Zásoby obstarané iným spôsobom**

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané iným spôsobom.

#### **j) Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj.**

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

#### **k) 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.

#### **l) Krátkodobý finančný majetok**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke. Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

#### **m) Časové rozlíšenie na strane aktív súvah**

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

#### **n) 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.

#### **o) Rezervy**

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

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

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

#### **p) Dlhopisy**

Ako krátkodobý finančný majetok sa dlhopis účtuje, ak je určený na obchodovanie a ak je držaný do doby splatnosti, pričom splatnosť je do jedného roka. Ako dlhodobý finančný majetok sa dlhopis účtuje, ak je držaný do doby splatnosti a jeho splatnosť je dlhšia ako jeden rok.

Dlhopisy sa pri ich obstaraní oceňujú obstarávacou cenou.

Ku dňu ocenenia sa dlhopisy určené na obchodovanie oceňujú reálnou hodnotou. Ocenenie dlhopisov držaných do splatnosti sa odo dňa vyrovnania ich nákupu do dňa ich splatnosti postupne zvyšuje o úrokové výnosy.

#### **q) 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.

#### **r) Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

#### **s) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy**

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

**t) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

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.

Spoločnosť zabezpečila bankový úver (Úver A a Úver B) zabezpečovacím derivátom v zmysle Rámcovej treasury zmluvy s UnicreditBank Czech Republic and Slovakia, a.s. Spoločnosť dosiahla v roku 2018 stratu z derivátových operácií.

**u) Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci**

Spoločnosť účtuje pri prenajatom majetku (operatívny prenájom) nájomné súvisiace s bežným obdobím priamo do nákladov v zmysle časovej a vecnej súvislosti počas doby trvania leasingovej zmluvy.

**v) 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

**w) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

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

**x) Cudzia mena**

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

**y) Majetok nadobudnutý privatizáciou**

Spoločnosť nenadobudla majetok privatizáciou.

**z) 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. Zľavy z nájmu sa účtujú v obdobiach, v ktorých sú tieto zľavy poskytnuté.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb.

**zz) Oprava chýb minulých období**

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

V roku 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

## B2. 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 majetok	Bežné účtovné obdobie									
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstaraný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu	
<b>Prvotné ocenenie</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 910 000	30 193 647	528 421	0	0	0	0	0	0	37 632 068
Prírastky	0	0	0	0	0	0	57 192	0	0	57 192
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	57 192	0	0	0	0	-57 192	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	6 910 000	30 250 839	528 421	0	0	0	0	0	0	37 689 260
<b>Oprávky</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	2 168 766	107 117	0	0	0	0	0	0	2 275 883
Prírastky	0	1 008 024	47 608	0	0	0	0	0	0	1 055 632
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 176 790	154 725	0	0	0	0	0	0	3 331 515
<b>Opravné položky</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zostatková hodnota</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 910 000	28 024 881	421 304	0	0	0	0	0	0	35 356 185
Stav na konci účtovného obdobia	6 910 000	27 074 049	373 696	0	0	0	0	0	0	34 357 745

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstaraný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu	
<b>Prvotné ocenenie</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 910 000	30 191 660	528 421	0	0	0	0	0	0	37 630 081
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 987	0	0	1 987
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	1 987	0	0	0	0	-1 987	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	6 910 000	30 193 647	528 421	0	0	0	0	0	0	37 632 068
<b>Oprávky</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	1 162 041	59 509	0	0	0	0	0	0	1 221 550
Prírastky	0	1 006 725	47 608	0	0	0	0	0	0	1 054 333
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 168 766	107 117	0	0	0	0	0	0	2 275 883
<b>Opravné položky</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zostatková hodnota</b>										
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 910 000	29 029 619	468 912	0	0	0	0	0	0	36 408 531
Stav na konci účtovného obdobia	6 910 000	28 024 881	421 304	0	0	0	0	0	0	35 356 185

	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017
<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>		
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	35 356 185	35 356 185
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na hnutelný majetok a nehnuteľnosti zapísané na LV č. 9742 – katastrálne územie: Staré mesto, je zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, na pozemky reg. C KN parc.č. 9095/3, 9095/19 a stavba súpis.č.7773 na parc.č.9095/3, podľa V-37073/16 zo dňa 12.01.2017.

## 2. Pohľadávky

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>163 976</b>	<b>51 327</b>	<b>215 303</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	163 976	51 327	215 303
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>6 733</b>	<b>0</b>	<b>6 733</b>
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	6 733	0	6 733
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>170 709</b>	<b>51 327</b>	<b>222 036</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>155 493</b>	<b>92 114</b>	<b>247 607</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	155 493	92 114	247 607
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	9 142	0	9 142
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>164 635</b>	<b>92 114</b>	<b>256 749</b>

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	215 303	247 607
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

### 3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

### 4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>6 602</b>	<b>7 069</b>
Poistné	6 602	7 069
Daň z nehnuteľností	0	0
	0	0
	0	0
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>8 849</b>	<b>8 308</b>
Spotreba energií	8 849	0
Developerské služby	0	0
vyúčtovanie SPN	0	0
Nájom	0	0
<b>Spolu</b>	<b>15 451</b>	<b>15 377</b>

## PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti VIII Prehľad pohybov vlastného imania.

## 2. Závazky

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

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	
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>58 184</b>	<b>128 992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>187 476</b>
Čistá hodnota zákazky	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 dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	54 759	39 292	0	0	94 051
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 - kaucie	3 725	89 700	0	0	93 425
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>58 484</b>	<b>128 992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>187 476</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121 627</b>	<b>37 058</b>	<b>158 685</b>
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	121 627	37 058	158 685
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121 627</b>	<b>37 058</b>	<b>158 685</b>
Čistá hodnota zákazky	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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	3 577	0	3 577
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	2 425	0	2 425
Daňové záväzky a dotácie	0	0	237 023	0	237 023
Závazky z derivátových operácií	0	0	176 540	0	176 540
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>541 192</b>	<b>0</b>	<b>578 250</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
<b>Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé závazky, z toho:</b>	<b>58 184</b>	<b>128 992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>187 476</b>
Čistá hodnota zákazky	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 dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	54 759	39 292	0	0	94 051
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 závazky - kaucie	3 725	89 700	0	0	93 425
Dlhodobé závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé závazky spolu</b>	<b>58 484</b>	<b>128 992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>187 476</b>
<b>Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88 683</b>	<b>39 377</b>	<b>128 060</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	88 683	39 377	128 060
<b>Ostatné krátkodobé závazky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155 916</b>	<b>0</b>	<b>155 916</b>
Čistá hodnota zákazky	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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	3 598	0	3 598
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	2 425	0	2 425
Daňové závazky a dotácie	0	0	149 893	0	149 893
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé závazky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 599</b>	<b>0</b>	<b>283 976</b>

### 3. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
rezerva na valuáciu	0	0	0	0	0
rezerva na projektové práce	0	0	0	0	0
rezerva na poradenské služby	0	0	0	0	0
rezerva na developerské služby	0	0	0	0	0
rezerva - zmluva o spolupráci	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	4 000	4 000	4 000	0	4 000
rezerva na správny poplatok	0	0	0	0	0
rezerva na audit	4 000	4 000	4 000	0	4 000
rezerva na valuáciu	0	0	0	0	0
rezerva na príspevok prenajímateľa	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>47 721</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>47 721</b>	<b>4 000</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
rezerva na účtovnú závierku	0	4 000	0	0	4 000
rezerva na valuáciu	0	0	0	0	0
rezerva na projektové práce	0	0	0	0	0
rezerva na poradenské služby	0	0	0	0	0
rezerva na developerské služby	0	0	0	0	0
rezerva - zmluva o spolupráci	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	47 721	0	0	47 721	0
rezerva na správny poplatok	11	0	0	11	0
rezerva na audit	11 500	0	0	11 500	0
rezerva na valuáciu	1 000	0	0	1 000	0
rezerva na príspevok prenajímateľa	35 210	0	0	35 210	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>47 721</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>47 721</b>	<b>4 000</b>

#### 4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
<b>Dlhodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>28 192 190</b>	<b>29 502 350</b>
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža A	EUR	1,8	14.12.2021	28 192 190	29 420 370	28 192 190	29 420 370
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža B	EUR	2,2	29.03.2019	0	81 980	0	81 980
				0	0	0	0
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>1 028 180</b>	<b>1 006 540</b>
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža A	EUR	1,8	14.12.2021	1 028 180	1 006 540	1 028 180	1 006 540
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža B	EUR	2,2	29.03.2019	0	0	0	0
				0	0	0	0
<b>Spolu</b>						<b>29 220 370</b>	<b>30 508 890</b>

#### 5. Prijaté pôžičky

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

	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2018	k 31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
				0	0	0	0
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
<b>Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
<b>Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
				0	0	0	0
				0	0	0	0
<b>Spolu</b>						<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
refakturácia služieb 2015	0	0
úroky z úveru	0	0
	0	0
	0	0
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>648 355</b>	<b>604 408</b>
Nájomné	576 544	519 590
SPN	71 811	84 818
	0	0
	0	0
<b>Spolu</b>	<b>648 355</b>	<b>604 408</b>

## B3 INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

### 1. Čistý obrat

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúce tabuľke:

Názov položky	2018	2017
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>4 007 630</b>	<b>3 705 961</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 004 470	3 704 325
Tržby za tovar	3 160	1 636
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>4 007 630</b>	<b>3 705 961</b>

## 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	Výnosy z prenájmu		Všeobecné pre- vádzkové náklady - refakturácia		Ostatné		Spolu	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Slovensko	3 903 990	3 614 828	100 480	89 053	3 160	2 080	4 007 630	3 705 961
<b>Spolu</b>	<b>3 903 990</b>	<b>3 614 828</b>	<b>100 480</b>	<b>89 053</b>	<b>3 160</b>	<b>2 080</b>	<b>4 007 630</b>	<b>3 705 961</b>

### 3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2018	2017
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
...	0	0
...	0	0
Ostatná aktivácia	0	0
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>1 318</b>	<b>3 648</b>
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
...	0	0
...	0	0
Ostatné	1 318	3 648
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...	0	0
...	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	17
výnosové úroky	0	17
	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	2018	2017
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>635 906</b>	<b>601 889</b>
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	11 800	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	11 800	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	2 625
ostatné neaudítorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	0	0
Nákup licencií	0	0
Služby súv.s prenáj.priestorov	111 604	109 012
Poradenské služby	3 000	27 344
Nájomné	3 772	0
Ekonomické služby	9 338	15 650
Marketing	360	1 018
Príspevok prenajímateľa	0	0
Ostatné služby - SBS	126 485	115 314
Technické zabezpečenie	70	21 123
Poštovné	60	73
Sprostredkovanie prenájmu	0	7 909
Softvérové služby	68	2 476
Opravy a udržiavania	166 544	113 940
Náklady na reprezentáciu	5 249	2 664
Developerské služby	0	0
Odmena správcu	51 650	69 653
Právne služby	8 415	32 252
Ostatné služby - čistiace práce	66 441	62 473
Ostatné	71 050	18 363
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	27 237	24 343
Poistné	25 913	24 129
Manká a škody	1 319	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
...	0	0
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	679 534	710 395
Kurzové straty, z toho:	0	56
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...	0	0
...	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	679 534	710 339
Úroky z prijatej pôžičky	0	5 854
Bankové poplatky	411	550
Poplatok za vedenie úveru	0	0
Úroky z úveru vrátane nákladov na derivátové operácie	679 123	703 935
	0	0
	0	0
	0	0

## 5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2018	2017
<b>Osobné náklady, z toho:</b>	<b>51 063</b>	<b>43 617</b>
Odmeny členom orgánov spoločnosti	37 800	32 400
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	9 128	8 634
Zdravotné poistenie	3 780	2 430
Sociálne zabezpečenie	0	0
Ostatné	355	153
.....	0	0
.....	0	0

## 6. Dane

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 249 986	x	x	994 433	x	x
teoretická daň	x	262 497	21,00 %	x	208 831	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	146 282	30 719	2,46 %	143 644	30 165	3,03 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-11 429	-2 400	-0,19 %	-52 800	-11 088	-1,12 %
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	-685 597	-143 975	-11,52 %	-922 292	-193 681	-19,48 %
Zmeny sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	-3 920	-0,39 %
<b>Spolu</b>	<b>699 242</b>	<b>146 841</b>	<b>11,75%</b>	<b>162 985</b>	<b>30 307</b>	<b>3,05 %</b>
<b>Splatná daň z príjmov</b>	<b>x</b>	<b>146 841</b>	<b>11,75 %</b>	<b>x</b>	<b>30 307</b>	<b>3,05 %</b>
Odložená daň z príjmov	x	117 075	9,37 %	x	-444 620	-44,71 %
<b>Celková daň z príjmov</b>	<b>x</b>	<b>263 916</b>	<b>21,11 %</b>	<b>x</b>	<b>-414 313</b>	<b>-41,66 %</b>

Informácia o zmene sadzby dane:

Sadzba dane za predchádzajúce obdobie vo výške 21%.

## B4 UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

V Spoločnosti nenastali žiadne zmeny po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

## B5 TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Názov položky	Členovia štatutárneho orgánu spoločnosti		[Orgán]		[Orgán]		Spolu	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:</b>	<b>37 800</b>	<b>32 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 800</b>	<b>32 400</b>
Priznané odmeny súčasných členov	37 800	32 400	0	0	0	0	37 800	32 400
Plnenia vyplývajúce z dôchodkových programov pre bývalých členov	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Výška poskytnutých záruk alebo iných zabezpečení, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
uviesť jednotlivé druhy záruk a zabezpečení	0	0	0	0	0	0	0	0
...	0	0	0	0	0	0	0	0
...	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu predchádzajúceho účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Celková suma poskytnutých pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Celková suma splatených pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Celková suma odpustených pôžičiek v priebehu obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Iné, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
...	0	0	0	0	0	0	0	0
...	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<b>37 800</b>	<b>32 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 800</b>	<b>32 400</b>

### **B6 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.

## B7 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	Bežné účtovné obdobie				
	Stavna začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000	0	0	0	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
Zákonné rezervné fondy	0	5 000	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	10 404 199	0	0	0	10 404 199
Oceňovacie rozdiely z pre-cenenia majetku a záväzkov	0	-176 540	0	0	-176 540
Oceňovacie rozdiely z kapi-tálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z pre-cenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Ostatné fondy tvorené zo zisku	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	1 403 743	0	0	1 403 743
Neuhradená strata minu-lých rokov	-6 655 718	0	0	0	-6 655 718
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdo-bia	1 408 743	986 070	0	-1 408 743	986 070
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>5 182 224</b>	<b>2 218 273</b>	<b>0</b>	<b>-1 408 743</b>	<b>5 991 754</b>

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stavna začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25000	0	0	0	25000
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
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	10404199	0	0	0	10404199
Oceňovacie rozdiely z pre-cenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapi-tálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z pre-cenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Ostatné fondy tvorené zo zisku	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minu-lých rokov	-6479063	-176655	0	0	-6655718
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdo-bia	-176655	1408743	0	176655	1408743
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>3 773 481</b>	<b>1 232 088</b>	<b>0</b>	<b>176 655</b>	<b>5 182 224</b>

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 akcia v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Hodnota splateného základného imania predstavuje 25.000 EUR.

## **2. Vysporiadanie hospodárskeho výsledku za predchádzajúce účtovné obdobie 2017**

Rozhodnutím jediného spoločníka Spoločnosti bol zisk za predchádzajúce obdobie 01.12.2017 – 31.12.2017 preúčtovaný v sume 1 403 743 EUR na účet 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a v sume 5 000 EUR bola určená na prídelenie do Rezervného fondu.

## **3. Rozdelenie výsledku hospodárenia za bežný rok 2018**

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2018 vo výške 986 070 EUR rozhodne valné zhromaždenie Štatutárny orgán Spoločnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky nerozhodol o rozdelení zisku za rok 2018.

## **4. Udalosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Medzi dňom zostavenia účtovnej závierky a dňom ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu alebo zverejnenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2018

## **5. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť nemá významné ostatné finančné povinnosti.

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

**Twin City II a.s.**

**za rok 2018**

## OBSAH

1	Spoločnosť .....	3
2	Akciónári .....	3
3	Orgány spoločnosti .....	3
4	Obchodné a finančné ciele spoločnosti .....	4
5	Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa .....	4
6	Finančná závierka .....	4
7	Vývoj a stav účtovnej jednotky na základe finančných a nefinančných ukazovateľov porovnávajúcich obdobia 2017 a 2018 .....	4
8	Správa audítora .....	5
9	Informácie o významných rizikách a neistotách .....	5
10	Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti .....	5
11	Návrh na rozdelenie zisku za rok 2018 .....	6
12	Ostatné údaje .....	6
13	Prílohy: .....	7

## 1 SPOLOČNOSŤ

**Twin City II a.s.** sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 501 , zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 6468/B. Spoločnosť bola založená dňa 06.09.2012, zapísaná do obchodného registra 18.09.2012 .

Predmetom podnikania je:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva ,
- správa nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností ,
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností,
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- predaj nehnuteľností

## 2 AKCIONÁRI

Jediným akcionárom k 31. 12. 2018 s podielom 100 % je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s., v mene, na účet a v prospech ktorého koná IAD Investments, a.s., správ. spol., a.s., identifikačné číslo 50 189 263.

## 3 ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Predstavenstvo spoločnosti má troch členov. Predsedom predstavenstva je pán Ing. Richard Šafárik, bydlisko Tichá 4, Bratislava – mestská časť Staré mesto, 811 08, Slovenská republika. Členmi predstavenstva sú pán Ing. Jozef Bereczki, bydlisko L. Novomeského 767/28 , Šaľa 927 01 Slovenská republika a pán Ing. Branislav Paštrnák, bydlisko Hlaváčiková 35, 84105 Bratislava, Slovenská republika.

Dozorná rada spoločnosti má taktiež troch členov. Členmi dozornej rady sú pán Ing. Vladimír Bencz, Severovcov 1580/9, Bratislava - mestská časť Rusovce 851 10, Slovenská republika, pán Mgr. Vladimír Bolek, Jarná 1959/24 , Rovinka 900 41 , Slovenská republika a Peter Lukáč, MBA, Trenčianska Turná 697, Trenčianska Turná, 913 21, Slovenská republika.

#### 4 OBCHODNÉ A FINANČNÉ CIELE SPOLOČNOSTI

Cieľom spoločnosti je realizovať prenájom najlukratívnejším kancelárskym priestorom v novej biznis štvrti hlavného mesta ,ktorý zvyšuje produktivitu a komfort.

Budova spoločnosti Twin City II a.s. predstavuje celkovú prenajímateľnú plochu cca 15.850 m2 z toho kancelársky priestor je 15.210 m2 a retail predstavuje 640 m2.

Medzi hlavných nájomcov patria spoločnosti :

PWC, Slovak Business Agency, Merc Sharp & Dome s.r.o., BNP Paribas Personal Finance SA.

#### 5 INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VYHOTOVUJE VÝROČNÁ SPRÁVA

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa nenastali významné udalosti.

#### 6 FINANČNÁ ZÁVIERKA

Finančná závierka spoločnosti je uvedená v prílohe.

#### 7 VÝVOJ A STAV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ZÁKLADE FINANČNÝCH A NEFINANČNÝCH UKAZOVATEĽOV POROVNÁVAJÚCICH OBDOBIA 2017 A 2018

	2017	2018
<b>DLHODOBÁ ZADĽŽENOSŤ AKTÍV</b>	<b>81%</b>	<b>77%</b>
Dlhodobé cudzie zdroje	29 689 826	28 379 666
Dlhodobé Závazky	187 476	187 476
Rezervy	0	0
Dlhodobé B.úvery	29 502 350	28 192 190
Aktíva	36 770 974	36 630 205
	2017	2018
<b>ÚROKOVÉ ZAŤAŽENIE(nemal by presiahnuť 1)</b>	<b>0,42</b>	<b>0,56</b>
Nákladové úroky	590 334	550 536
Čistý zisk (VzS 56)	1 408 743	986 070

	2017	2018
<b>Rentabilita VI (do 20%-25% optimálne)</b>	<b>27%</b>	<b>16%</b>
Čistý zisk	1 408 743	986 070
VI	5 182 224	5 991 754

	2017	2018
<b>Rentabilita Aktív ROA (nad 5% je optimálne)</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>
Čistý zisk	1 408 743	986 070
Aktíva	36 770 974	36 630 205

	2017	2018
<b>Krytie úrokov (min 1 optimum 3- 5)</b>	<b>3,68</b>	<b>3,27</b>
EBIT	1 584 767	1 800 522
Úrok	590 334	550 536

	2017	2018
<b>Výnosnosť podniku (produkčná sila)</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>
EBIT	1 584 767	1 800 522
Aktíva	36 770 974	36 630 205

## 8 SPRÁVA AUDÍTORA

Správa audítora spoločnosti je uvedená v prílohe.

## 9 INFORMÁCIE O VÝZNAMNÝCH RIZIKÁCH A NEISTOTÁCH

Účtovná jednotka za rok 2018 neeviduje.

## 10 PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Budúci vývoj spoločnosti a tiež hlavným cieľom bude naďalej zabezpečiť dostatočný príjem z prenajatých priestorov a pokračovať v predmete činnosti podnikania.

## 11 NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU ZA ROK 2018

Zisk Spoločnosti dosiahnutý za účtovné obdobie kalendárneho roku 2018 vo výške 986 070 EUR sa jedinému akcionárovi Spoločnosti nerozdeľuje a prevedie sa v prospech účtu Spoločnosti Nerozdelený zisk minulých rokov.

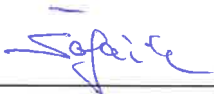
## 12 OSTATNÉ ÚDAJE

Spoločnosť nevyvíja žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné akcie ani cudzie akcie či iné formy kapitálových investícií. Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nevykonáva žiadnu činnosť, ktorá by mala negatívny vplyv na životné prostredie, vynakladá akékoľvek a všetko možné úsilie pre to, aby jej činnosť životnému prostrediu neškodila, a aby bola plne v súlade so všetkými všeobecne záväznými právnymi predpismi na ochranu životného prostredia.

Spoločnosť nemá žiadneho zamestnanca.

V Bratislave dňa



Predseda predstavenstva  
Twin City II a.s.



Člen predstavenstva  
Twin City II a.s.

### **13 PRÍLOHY:**

Správa audítora spoločnosti a Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2018

