

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rímavská Sobota

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

k 31.12.2020 spoločnosti

Twin City IV a.s.

Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu spoločnosti Twin City IV a.s. Bratislava

k časti II - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Overila som účtovnú závierku spoločnosti Twin City IV a.s. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2020, uvedenú vo výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej som dňa 17.05.2021 vydala správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza vo výročnej správe Spoločnosti. Tento dodatok som vypracovala v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. 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“).

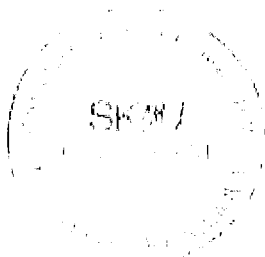
Na základe vykonaných prác opísaných v časti II správy nezávislého audítora - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe, podľa môjho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe Spoločnosti Twin City IV a.s. zostavenej za rok 2020 sú v súlade s jej účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, som povinná uviesť, či som zistila významné nesprávne vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujem, že som nezistila významné nesprávne vo výročnej správe.

V Rimavskej Sobote : 26.10.2021

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



Twin City IV a.s., Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava

**VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ
ZA ÚČTOVNÝ ROK**

01.01.2020 – 31.12.2020

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : Twin City IV a.s.

Sídlo : Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava

IČO : 47 241 519

Dátum vzniku : 03.03.2018

Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou spísanou formou notárskej zápisnice dňa 06.09.2012 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Rozhodnutie jediného spoločníka vo forme notárskej zápisnice č. N53/2018, Nz6405/2018, NCRis zo dňa 28.02.2018 o zmene právnej formy zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

Dátum zápisu v OR: 18.09.2012 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 6744/B

Základné imanie : 25 000 EUR

Počet, druh a menovitá

hodnota akcií : 1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej
hodnote 25 000 EUR / dvadsaťpäťtisíc euro / za 1 ks akcie

Orgány spoločnosti k 31.12.2020 :

Predstavenstvo :

Peter Daubner – predseda predstavenstva
Ing. Radoslav Bekő – člen predstavenstva
Peter Grančič – člen predstavenstva

Dozorná rada :

Mgr. Peter Malovec
Ing. Jakub Gossányi
Matej Krkoška

Orgány spoločnosti ku dňu zostavenia výročnej správy

Predstavenstvo:

Peter Daubner – predseda predstavenstva
Peter Grančič – člen predstavenstva
René Popik – člen predstavenstva
Matúš Lipták – člen predstavenstva

Dozorná rada:

Mgr. Peter Malovec
Mária Švigárová

Matej Krkoška

Predmet činnosti:

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

Prehľad akcionárov k 31.12.2020:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HBR CE REIF LUX 2 S.à r.l.	25 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2020

Od polovice minulého roka sa slovenská ekonomika postupne vracala do normálu, v závere roka sa s príchodom druhej vlny pandémie a s tým súvisiacimi karanténymi opatreniami tento návrat spomalil. Vo štvrtom kvartáli sa ekonomika medziročne zmenšila o 2.7%, čo bol však v rámci EÚ aj tak nadpriemerný výsledok (Únia klesla o 4.8%).

Slovenská ekonomika za celý rok 2020 vykázala prepád výkonnosti o 6 %. Tvorba reálneho HDP je porovnateľná s rokom 2017. Miera nezamestnanosti sa zvýšila na úroveň 6,8 %. Celková zamestnanosť klesla približne o 2,5 % a nominálna mzda v hospodárstve vzrástla o 3,2 % a na úrovni celoročného priemeru prekročila hranicu 1 114 eur. V zásade slovenskú ekonomiku drží nad vodou priemysel. Hoci za celý rok 2020 zaznamenal 9 percentný prepád, v novembri a v decembri už bola produkcia medziročne v pozitívnych číslach. Rast výroby zaznamenalo 10 z 15 priemyselných odvetví, vrátane najvýznamnejšej výroby dopravných prostriedkov.

Pozitívnym prekvapením uplynulého roka bol vývoj na trhu práce, kde neprišlo až k takému veľkému nárastu miery nezamestnanosti, ako sme predpokladali v marci či apríli. Aj keď ekonomika poklesla až o zhruba šesť percent, podiel ľudí bez práce sa zvýšil „len“ o zhruba 2,5 percentuálneho bodu. Teda o polovicu v porovnaní z podobne veľkou recesiou v roku 2009. Pomohla nová podporná politika dotovania pracovných miest po vzore nemeckého či dánskeho systému kurzarbeit, ktorá zrejme zachovala desaťtisíce pracovných miest.

Priemerná mesačná nominálna mzda v hospodárstve by mala podľa predpovede Infostatu oproti roku 2019 vzrásť o 3,2 % a dosiahnuť v priemere 1 126 eur. Vzhľadom na priemernú mieru inflácie, ktorú odhaduje pre tento rok (1,9 %), by teda reálna mzda v hospodárstve vzrástla v priemere o 1,2 %.

- *Twin City IV a. s - hospodárenie v roku 2020*

V roku 2020 spoločnosť Twin City IV a.s. zvýšila svoj výsledok hospodárenia. Tržby spoločnosti vzrástli na 4,788 mil. Eur. Náklady na hospodársku činnosť v porovnaní s minulým obdobím vzrástli na 3,138 mil. Eur, čo predstavuje nárast o 0,735 mil. Eur. Tento nárast bol spôsobený najmä zvýšením odpisov DHM a DNM. V roku 2020 došlo tiež k nárastu finančných nákladov o 0,143 mil. Eur. Spomenutý nárast nákladov sa odrazil na vývoji hospodárskeho výsledku. Hospodársky výsledok z bežnej činnosti narástol o 0,799 mil. Eur a dosiahol -0,971 mil. Eur. Celkový výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2020 predstavoval -0,968 mil. Eur.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	31.12.2020	31.12.2019
Čistý obrat	4 777 303	4 696 217
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 787 913	4 708 733
Tržby z predaja tovaru	362	1 806
Tržby za predaj služieb	4 776 941	4 694 412
Ostaté výnosy z HČ	7 910	12 515
Náklady na hospodársku činnosť	3 137 851	2 402 568
Náklady na obstaranie predaného tovaru	180	353
Spotreba materiálu a energie	10 279	3 919
Služby	342 132	259 348
Dane a poplatky	44 320	42 448
Odpisy DHM a DNM	2 722 914	2 072 367
Opravné položky k pohľadávkam		
Ostatné náklady na HČ	18 026	24 133
VH z hospodárskej činnosti	1 650 062	2 306 165
Pridaná hodnota	4 424 712	4 432 598
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosové úroky	0	0
Náklady na finančnú činnosť	2 621 467	2 478 912
Nákladové úroky	2 444 248	2 473 468
Kurzové straty		
Ostatné náklady na FČ	177 219	5 444
VH z finančnej činnosti	-2 621 467	-2 478 912
VH za účtovné obdobie pred zdanením	-971 405	-172 747
Daň z príjmov	-3 439	197 894

VH za účtovné obdobie po zdanení	-967 966	-370 641
---	-----------------	-----------------

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 81,857 mil. Eur, čo predstavuje medzročný pokles o približne 0,775 mil. Eur.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 0,201 mil. Eur. a dosiahla sumu 58,700 mil. Eur. Obežné aktíva spoločnosti sa zvýšili o 1,957 mil. Eur a dosiahli 4,938 mil. Eur.

Súvaha (EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Vybrané položky		
Majetok spolu	81 857 457	82 631 989
Neobežný majetok	76 910 515	79 633 428
Dlhodobý nehmotný majetok	18 210 149	18 919 635
Dlhodobý hmotný majetok	58 700 366	60 713 793
Obežný majetok	4 938 152	2 981 347
Zásoby	664	1 929
Dlhodobé pohľadávky	366 538	363 609
Krátkodobé pohľadávky	279 824	551 068
Finančné účty	4 291 126	2 064 741
Časové rozlíšenie	8 790	17 214
Vlastné imanie a záväzky	81 857 457	82 631 989
Vlastné imanie	9 808 505	18 183 325
Základné imanie	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	10 952 254	18 410 000
Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-361 921	-361 412
Výsledok hospodárenia minulých rokov	158 638	477 878
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-967 966	-370 641
Záväzky	70 774 670	63 217 481
Dlhodobé záväzky	13 559 667	19 938 873
Dlhodobé bankové úvery	50 500 000	40 848 903
Krátkodobé záväzky	6 625 893	976 293
Krátkodobé rezervy	89 110	96 700
Bežné bankové úvery	0	1 356 712
Časové rozlíšenie	1 274 282	1 231 183

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2020 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	279 824	24 383
Krátkodobé	279 824	24 383
Dlhodobé		
V lehote splatnosti	279 824	24 383
Po lehote splatnosti	0	0

Na pohľadávky spoločnosti je záložné právo vyplývajúce zo Zmluvy o úvere.

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.01.2020	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0

Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2020 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	230 256	
DPH – záväzok	230 256	
Daň z príjmov - pohľadávka	0	

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2020 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	50 500 000	
Bankové úvery dlhodobé	50 500 000	
Bežné bankové úvery	0	

Tvorba a zúčtovanie ostatných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	96 700	89 110	96 700		89 110	2021
Zákonné rezervy						

Očakávaný vývoj v roku 2021

Podľa predikcie Infostatu v prvom štvrtroku 2021 by sa mala výkonnosť slovenského hospodárstva obnoviť a rast reálneho HDP dosiahnuť 2,8 %, k čomu by mal prispieť domáci dopyt aj čistý export. Rizikom však je ďalší priebeh globálnej pandémie.

Podľa tejto prognózy hospodárstvo EÚ narastie v roku 2021 o 4,2 % a v roku 2022 o 4,4 %. Pokiaľ ide o eurozónu, predpokladá sa, že hospodárstvo vzrastie v tomto roku o 4,3 % a v budúcom roku o 4,4 %. Ide o výrazné zlepšenie výhľadu rastu v porovnaní s výhľadmi v roku 2020.

Oživenie európskeho hospodárstva z minulého leta sa spomalilo v štvrtom štvrtroku 2020 a v prvom štvrtroku 2021, keď sa zavádzali nové opatrenia v oblasti verejného zdravia s cieľom zamedziť nárastu prípadov COVID-19. Očakáva sa však, že so stúpajúcou mierou zaočkovanosti a uvoľňovaním obmedzení sa ekonomika EÚ a eurozóny výrazne oživí. Tento rast bude stimulovaný súkromnou spotrebou, investíciami a rastúcim dopytom po vývoze z EÚ zo strany posilňujúceho sa globálneho hospodárstva. Verejné investície ako podiel na HDP by mali v roku 2022 dosiahnuť najvyššiu úroveň za viac ako desať rokov a to s príspevím Mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti – čo je kľúčový nástroj programu NextGenerationEU. Inflácia bude v priebehu tohto roka výrazne kolísať a v EÚ má dosiahnuť 1,9 % v roku 2021 a 1,5 % v roku 2022. V eurozóne sa inflácia odhaduje na 1,7 % v roku 2021 a 1,3 % v roku 2022.

Pandémia COVID-19 zatlačila slovenskú ekonomiku do hlbkej recesie v roku 2020. Po zmiernení protipandemických opatrení sa v rokoch 2021 a 2022 očakáva rýchle oživenie, ktoré bude poháňané domácimi výdavkami a zahraničným dopytom. V roku 2021 sa na Slovensku očakáva rast HDP na úrovni 4,8 % a predpokladá sa, že do konca roka slovenská ekonomika dosiahne svoju predpandemickú úroveň produkcie a bude pokračovať v silnom medziročnom tempe rastu na úrovni 5,2 % v roku 2022.

III. Hospodársky výsledok vykázaný k 31.12.2020 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2021:

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykázanú k 31.12.2020 vo výške 967 965,77 Eur nasledovne:

Použiť na úhradu z nerozdeleného zisku	600 904,57 Eur
- Preúčtovanie na Neuhradenú stratu minulých rokov	367 061,20 Eur

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť Twin City IV a.s. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Napriek pandémie corona vírusu, ktorá sa rozšírila do celého sveta, nijako výrazne neovplyvnila naše podnikateľské aktivity počas účtovného roku 2020. Vedenie spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie na naše podnikateľské aktivity. Situácia počas roku 2020 nemala vplyv na naše dodávateľské vzťahy, ani na nami poskytnuté služby, ktoré sme poskytovali podľa dohodnutých platných zmlúv. V čase vyhlásenej mimoriadnej situácie a núdzového stavu nedošlo k prerušeniu vykonávania našej činnosti pre našich odberateľov. V rámci záväzkových vzťahov došlo k uzatvoreniu dodatku úverovej zmluvy s bankou, ktorou boli odložené splátky úverov do roku 2025. Tiež sme požiadali o pomoc v rámci poskytnutia štátnej pomoci formou dotácie pre nájomcov nehnuteľností, ktorí museli kvôli ochoreniu COVID-19 zatvoriť svoje prevádzky bez možnosti ich využitia. Táto možnosť sa však týkala iba malého okruhu obchodných partnerov, takže nijako výrazne neovplyvnila naše fungovanie. V nadväznosti na všetky tieto udalosti sme zvážili všetky potenciálne dopady COVID19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

Okrem uvedenej udalosti po 31.12.2020 do dňa vyhotovenia tejto správy nenastali udalosti osobitného významu.

VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V účtovnom období končiacom ku dňu 31.12.2020 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

VII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 31.12.2020 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

VIII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

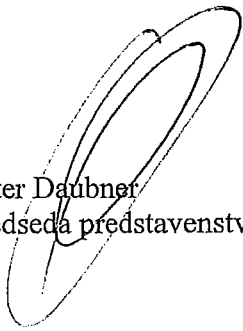
Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.

IX. Vyjadrenie dozornej rady

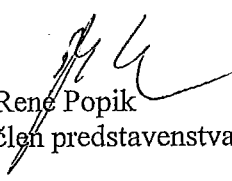
Predstavenstvo vzalo na vedomie vyjadrenie dozornej rady spoločnosti, ktoré tvorí prílohu tejto výročnej správy, v ktorom dozorná rada súhlasila s návrhom predstavenstva a odporučila

valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak, ako bol predložený, t.j. hospodársky výsledok (stratu) vykázanú k 31.12.2019 vo výške **967 965,77 Eur** vysporiadať nasledovne:

Použiť na úhradu z nerozdeleného zisku	600 904,57 Eur
- Preúčtovanie na Neuhradenú stratu minulých rokov	367 061,20 Eur



Peter Daubner
predseda predstavenstva



René Popik
člen predstavenstva

Prílohy :

1. Účtovná závierka k 31.12.2020 obsahujúca účtovnú závierku a poznámky
2. Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 31.12.2020
3. Vyjadrenie Dozornej rady

Vyjadrenie dozornej rady

Dozorná rada spoločnosti Twin City IV a. s., so sídlom: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, IČO: 47 241 519, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, č. vložky: 6744/B vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami predstavenstva o vývoji na trhu komerčných nehnuteľností, obchodnej výkonnosti spoločnosti, predovšetkým o úrovni obsadenosti, základného nájomného a platobnej disciplíny nájomcov v spoločnosti Twin City IV a. s..

Dozorná rada preskúmala

- Správu predstavenstva o hospodárení spoločnosti a stave majetku k 31.12.2020,
- Účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na preúčtovanie straty vykázanej k 31.12.2020,
- Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku.

Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j. hospodársky výsledok (stratu) vykazanú k 31.12.2020 vo výške **967 965,77 Eur** vysporiadať nasledovne:

- | | |
|--|-----------------------|
| Použiť na úhradu z nerozdeleného zisku | 600 904,57 Eur |
| - Preúčtovanie na Neuhradenú stratu minulých rokov | 367 061,20 Eur |


Twin City IV a.s.
Mgr. Peter Malovec
člen dozornej rady


Twin City IV a.s.
Matej Krkoška
člen dozornej rady

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia účtovnej závierky
k 31.12.2020

spoločnosti

Twin City IV a.s.

Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu spoločnosti Twin City IV a.s. Bratislava

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti Twin City IV a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2020 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

Audit som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti som nezávislá 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 môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky 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.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka 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 audítorských 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 jednotlivé alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj 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.
- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím 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 spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotím 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.

S osobami poverenými spravovaním komunikujem okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas môjho auditu zistím.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou 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 som získala počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu som ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemala k dispozícii.

Keď získam výročnú správu, posúdím, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadrím názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvediem, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky.

V Rimavskej Sobote : 17.05.2021

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2020

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú 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 Ā B Ć D Ė 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 2023629927	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2020
IČO 47241519	mimoriadna	X veľká	Za obdobia do 12 2020
SK NACE 68.20.0	priebežná	(vyznačí sa X)	Bezprostredne predchádzajúce obdobia od 1 2019 do 12 2019

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City IV a.s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

MLYNSKÉ NIVY

Číslo

16

PSČ

Obec

82109 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I

Oddiel | Sa, Vložka číslo | 6744/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

02/58303030

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

26.03.2021

Schválená dňa:

. . 20

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

Odličok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čení a	STRANA AKTÍV b	Číslo řádku c	Bežné účtovné období		Bezprostředně předcházející účtovné období	
			1	Brutto - část 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - část 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		9 0 4 5 5 8 3 7	8 1 8 5 7 4 5 7	
				8 5 9 8 3 8 0		8 2 6 3 1 9 8 9
A.	Neobažný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		8 5 5 0 8 8 9 5	7 6 9 1 0 5 1 5	
				8 5 9 8 3 8 0		7 9 6 3 3 4 2 8
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		1 8 9 7 8 7 5 9	1 8 2 1 0 1 4 9	
				7 6 8 6 1 0		1 8 9 1 9 6 3 5
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenitelné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07		1 8 9 7 8 7 5 9	1 8 2 1 0 1 4 9	
				7 6 8 6 1 0		1 8 9 1 9 6 3 5
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obsluhovaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté predávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		6 6 5 3 0 1 3 6	5 8 7 0 0 3 6 6	
				7 8 2 9 7 7 0		6 0 7 1 3 7 9 3
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		9 8 4 0 0 0 0	9 8 4 0 0 0 0	
						9 8 4 0 0 0 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		5 4 3 8 7 8 7 4	4 7 4 0 5 2 3 3	
				6 9 8 2 6 4 1		4 9 2 1 8 3 3 1
3.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022) - /082, 092A/	14		2 3 0 2 2 6 2	1 4 5 5 1 3 3	
				8 4 7 1 2 9		1 6 5 5 4 6 2



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné sládo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obslúhovaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté predávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (081A, 082A, 083A) - /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 (068A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (085A, 086A, 08XA) - /099A/	28			



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
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (068A, 067A, 069A, 06XA) - /098A/	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	4 9 3 8 1 5 2	4 9 3 8 1 5 2	2 9 8 1 3 4 7
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	6 6 4	6 6 4	1 9 2 9
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) -/191, 19X/	35			
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 6 4	6 6 4	1 9 2 9
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 6 6 5 3 8	3 6 6 5 3 8	3 6 3 6 0 9
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



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
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 8	7 8	5 8 8
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 376A) - /391A/	51			
8.	Odlúčená daňová pohľadávka (481A)	52	3 6 6 4 6 0	3 6 6 4 6 0	3 6 3 0 2 1
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 7 9 8 2 4	2 7 9 8 2 4	5 5 1 0 6 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 67)	54	2 7 9 8 2 4	2 7 9 8 2 4	4 6 1 0 3 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	2 1 9 7 2 7	2 1 9 7 2 7	6 9 7 7 8
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



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.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	67	6 0 0 9 7	6 0 0 9 7	3 9 1 2 6 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	68			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	69			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podnikovej účasť okrem pohla- dávok 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			9 0 0 3 0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobá- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



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
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 2 9 1 1 2 6	4 2 9 1 1 2 6	
					2 0 6 4 7 4 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	9 4 1	9 4 1	
					1 1 7 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 2 9 0 1 8 5	4 2 9 0 1 8 5	
					2 0 6 3 5 6 4
C.	Časové rozlíšenia súčet (r. 75 až r. 78)	74	8 7 9 0	8 7 9 0	
					1 7 2 1 4
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	8 1 8 3	8 1 8 3	
					7 7 1 4
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	6 0 7	6 0 7	
					9 5 0 0

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	8 1 8 5 7 4 5 7	8 2 6 3 1 9 8 9
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	9 8 0 8 5 0 5	1 8 1 8 3 3 2 5
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 9 5 2 2 5 4	1 8 4 1 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 5 0 0	2 5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 5 0 0	2 5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podlehy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRÁNA 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	- 3 6 1 9 2 1	- 3 6 1 4 1 2
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 3 6 1 9 2 1	- 3 6 1 4 1 2
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových úcastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 5 8 6 3 8	4 7 7 8 7 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	6 0 0 9 0 5	4 7 7 8 7 8
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (429)	99	- 4 4 2 2 6 7	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 88 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 9 6 7 9 6 6	- 3 7 0 6 4 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 0 7 7 4 6 7 0	6 3 2 1 7 4 8 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 3 5 5 9 6 6 7	1 9 9 3 8 8 7 3
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 podielej- vej úasti 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	1 3 2 1 1 5 7 2	1 9 5 9 0 7 0 2
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej úasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (476A)	111	3 4 8 0 9 5	3 4 8 1 7 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		



Ozna- čenie 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	5 0 5 0 0 0 0 0	4 0 8 4 8 9 0 3
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	6 6 2 5 8 9 3	9 7 6 2 9 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 4 3 8 3	1 4 2 2 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 1 7 3 3	1 2 9 0 5
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 478A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 6 5 0	1 3 2 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (381A, 38XA, 471A, 47XA)	128	6 3 7 1 2 5 4	7 3 4 0 8 9
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (381A, 38XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 368A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (338A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 3 0 2 5 6	2 2 7 9 7 9
9.	Záväzky z deňvátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 378A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	8 9 1 1 0	9 6 7 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8 9 1 1 0	9 6 7 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		1 3 5 6 7 1 2
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4735A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 2 7 4 2 8 2	1 2 3 1 1 8 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	1 6 4 1 2 5	1 3 7 1 6 8
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 1 1 0 1 5 7	1 0 9 4 0 1 5



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (česť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	4 7 7 7 3 0 3	4 6 9 6 2 1 7
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu s účt. (r. 03 až r. 09)	02	4 7 8 7 9 1 3	4 7 0 8 7 3 3
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	3 6 2	1 8 0 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	4 7 7 6 9 4 1	4 6 9 4 4 1 2
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 7 0 0	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	7 9 1 0	1 2 5 1 5
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 26 + r. 28	10	3 1 3 7 8 5 1	2 4 0 2 5 6 8
A.	Náklady vynaložené na obsluhu predaného tovaru (504, 507)	11	1 8 0	3 5 3
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných nekladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 0 2 7 9	3 9 1 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	3 4 2 1 3 2	2 5 9 3 4 8
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	4 4 3 2 0	4 2 4 4 8
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 7 2 2 9 1 4	2 0 7 2 3 6 7
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 7 2 2 9 1 4	2 0 7 2 3 6 7
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	1 8 0 2 6	2 4 1 3 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 + r. 10)	27	1 6 5 0 0 6 2	2 3 0 6 1 6 5



Ozna- čení A	Text B	Číslo řádku C	Skutecnost'	
			běžné účtovné období 1	bezprostředně předcházející účtovné období 2
*	Přidaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 4 2 4 7 1 2	4 4 3 2 5 9 8
**	Výnosy z finanční činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů (661)	30		
IX.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papírů a podílů od propojených účtovných jednotek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papírů a podílů v podílové účasti okrem výnosů propojených účtovných jednotek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papírů a podílů (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku od propojených účtovných jednotek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podílové účasti okrem výnosů propojených účtovných jednotek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančního majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od propojených účtovných jednotek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z přecenění cenných papírů a výnosy z derivátových operací (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finanční činnosti (668)	44		
**	Náklady na finanční činnost' spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 6 2 1 4 6 7	2 4 7 8 9 1 2
K.	Prodané cenné papíry a podíly (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finanční majetek (568)	47		
M.	Opravné položky k finančnímu majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 4 4 4 2 4 8	2 4 7 3 4 6 8
N.1.	Nákladové úroky pro propojené účtovné jednotky (562A)	50	1 7 1 1 6 8 5	1 8 2 2 9 1 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 3 2 5 6 3	6 5 0 5 5 1
O.	Kurzové ztráty (563)	52		
P.	Náklady na přecenění cenných papírů a náklady na derivátové operace (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finanční činnost' (568, 569)	54	1 7 7 2 1 9	5 4 4 4



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	- 2 6 2 1 4 6 7	- 2 4 7 8 9 1 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 9 7 1 4 0 5	- 1 7 2 7 4 7
R.	Daň z príjmov (r. 56 + r. 59)	57	- 3 4 3 9	1 9 7 8 9 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		1 7 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 3 4 3 9	1 9 7 7 2 4
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 586)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 + r. 57 - r. 60)	61	- 9 6 7 9 6 6	- 3 7 0 6 4 1

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť zmenila právnu formu zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť Rozhodnutím jediného spoločníka vo forme Notárskej zápisnice zo dňa 28.2.2018. Zmena do Obchodného registra bola zapísaná dňa 3.3.2018. Spoločnosť zmenila sídlo s účinnosťou od 29.12.2018.

Spoločnosť Twin City IV a. s., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. septembra 2012. Sa a, Vložka číslo 6744/B)

Predmet vykonávanej činnosti Spoločnosti:

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- Správa nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávatelské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- Predaj nehnuteľností
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 bola schválená Rozhodnutím jediného akcionára dňa 10. júla 2020.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 01. januára 2020 do 31. decembra 2020.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S., Luxembourg B 161180. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, 1B, rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 žiadnych zamestnancov.

7. Orgány Spoločnosti

Predstavenstvo :

Peter Daubner - predseda predstavenstva
Ing. Radoslav Bako – člen predstavenstva
Peter Grančič – člen predstavenstva

Dozorná rada:

Mgr. Peter Malovec
Ing. Jakub Gossányi
Matej Krkoška

Akcionári Spoločnosti:

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2020:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	25 000	100%	100%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2020 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Napriek pandémie corona vírusu, ktorá sa rozšírila do celého sveta, nijako výrazne neovplyvnila naše podnikateľské aktivity počas účtovného roku 2020. Vedenie spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie na naše podnikateľské aktivity. Situácia počas roku 2020 nemala vplyv na naše dodávateľské vzťahy, ani na nami poskytnuté služby, ktoré sme poskytovali podľa dohodnutých platných zmlúv. V čase vyhlásenej mimoriadnej situácie a núdzového stavu nedošlo k prerušeniu vykonávania našej činnosti pre našich odberateľov. V rámci záväzkových vzťahov došlo k uzatvoreniu dodatku úverovej zmluvy s bankou, ktorou boli odložené splátky úverov do roku 2025. Tiež sme požiadali o pomoc v rámci poskytnutia štátnej pomoci formou dotácie pre nájomcov nehnuteľností, ktorí museli kvôli ochoreniu COVID-19 zatvoriť svoje prevádzky bez možnosti ich využitia. Táto možnosť sa však týkala iba malého okruhu obchodných partnerov, takže nijako výrazne neovplyvnila naše fungovanie. V nadväznosti na všetky tieto udalosti sme zvážili všetky potenciálne dopady COVID19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

Spoločnosť k 31. decembru 2020 vykázala vlastné imanie vo výške 9 808 tis. EUR (k 31. decembru 2019 vykázala vlastné imanie vo výške 18 183 tis. EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala účtovnú stratu vo výške 968 tis. EUR (k 31. decembru 2019 účtovná strata 370 tis. EUR).

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

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

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	Rovnomerne	3,33
Samostatný hnutelný majetok	12	Rovnomerne	8,33
Samostatný hnutelný majetok	6	Rovnomerne	16,66
Samostatný hnutelný majetok	4	Rovnomerne	25,00

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Cenné papiere a podiely

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

d) Zásoby

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

e) Pohľadávky

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

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

f) Finančné účty

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

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech

vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na služby, ktoré predpokladá spotrebovať v priebehu ďalšieho účtovného obdobia.

j) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Splatná daň z príjmu

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

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

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

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

o) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

p) 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.

q) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu vlastných nehnuteľností.

r) Porovnateľné údaje

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

s) Oprava chýb minulých období

Spoločnosť neúčtovala v priebehu roka 2020 o oprave významných chýb minulých období

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	18 978 759	0	0	0	18 978 759
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	18 978 759	0	0	0	18 978 759
Oprávky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	59 124	0	0	0	59 124
Prírastky	0	0	0	709 486	0	0	0	709 486
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	768 610	0	0	0	768 610
Opravné položky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	18 919 635	0	0	0	18 919 635
Stav k 31.12.2020	0	0	0	18 210 149	0	0	0	18 210 149

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	18 978 759	0	0	0	18 978 759
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	18 978 759	0	0	0	18 978 759
Oprávky								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	59 124	0	0	0	59 124
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	59 124	0	0	0	59 124
Opravné položky								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	18 919 635	0	0	0	18 919 635

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porasov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2020	9 840 000	54 387 874	2 302 262	0	0	0	0	0	66 530 136
Prírastky	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 31.12.2020	9 840 000	54 387 874	2 302 262	0	0	0	0	0	66 530 136
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	5 169 543	646 800	0	0	0	0	0	5 816 343
Prírastky	0	1 813 098	200 329	0	0	0	0	0	2 013 427
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	6 982 641	847 129	0	0	0	0	0	7 829 770
Opravné položky									
Stav k 1.1.2020	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 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2020	9 840 000	49 218 331	1 655 462	0	0	0	0	0	60 713 793
Stav k 31.12.2020	9 840 000	47 405 233	1 455 133	0	0	0	0	0	58 700 366

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2019	9 840 000	51 382 998	2 295 519	0	0	0	0	0	63 518 517
Prírastky	0	3 004 876	6 743	0	0	0	0	0	3 011 619
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	9 840 000	54 387 874	2 302 262	0	0	0	0	0	66 530 136
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	3 356 526	446 574	0	0	0	0	0	3 803 100
Prírastky	0	1 813 017	200 226	0	0	0	0	0	2 013 243
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	5 169 543	646 800	0	0	0	0	0	5 816 343
Opravné položky									
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	9 840 000	48 026 472	1 848 945	0	0	0	0	0	59 715 417
Stav k 31.12.2019	9 840 000	49 218 331	1 655 462	0	0	0	0	0	60 713 793

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	58 700 366	60 713 793

3. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti tvoria pohľadávky z derivátových obchodov a sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	279 824	0	279 824
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	219 727	0	219 727
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	60 097	0	60 097
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	279 824	0	279 824

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

4. Pohľadávky z derivátových obchodov

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

Názov položky	Stav k 31.12.2020 Účtovná hodnota			Stav k 31.12.2019 Účtovná hodnota		
	pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena pod- kladového nástroja	pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena pod- kladového nástroja
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0	0	0
Opčná prémie Tatra banka	78	0	0	588	0	0
Spolu	78	0	0	588	0	0

5. Finančné účty

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

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Pokladnica, ceniny	941	1 177
Bežné bankové účty	4 290 185	2 063 564
Spolu	4 291 126	2 064 741

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

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	8 183	7 714
Poistenie	8 183	7 714
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	607	9 500
Poistné plnenie k poistnej udalosti	607	9 500
Spolu	8 790	17 214

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	13 559 667	0	0	0	13 559 667
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	13 211 572	0	0	0	13 211 572
Záväzky 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	348 095	0	0	0	348 095
Dlhodobé zmenky na úhradu	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	13 559 667	0	0	0	13 559 667
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	24 383	0	24 383
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	21 733	0	21 733
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	2 650	0	2 650
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	6 601 510	0	6 601 510
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	6 371 254	0	6 371 254
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	230 256	0	230 256
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	6 625 893	0	6 625 893

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
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	19 938 873	0	0	0	19 938 873
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednot- kám	19 590 702	0	0	0	19 590 702
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem zá- väzkov voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	348 171	0	0	0	348 171
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	19 938 873	0	0	0	19 938 873
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	14 225	0	14 225
Záväzky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	12 905	0	12 905
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem zá- väzkov voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 320	0	1 320
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	962 068	0	962 068
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	734 089	0	734 089
Daňové záväzky a dotácie	0	0	227 979	0	227 979
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	976 293	0	976 293

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	96 700	89 110	96 700	0	89 110
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	96 700	89 110	96 700	0	89 110
rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Valuácie	5 000	12 000	5 000	0	12 000
Príspevok prenajímateľa na SPN	81 000	60 600	81 000	0	60 600

rezerva vedenie zoznamu akcionárov	400	310	400	0	310
rezerva audit	4 500	3 800	4 500	0	3 800
rezerva poisť. udalosti	5 000	0	5 000	0	0
rezerva covid 2.vlna	0	11 700	0	0	11 700
marketing	100	0	100	0	0
Rezervy spolu	96 700	89 110	96 700	0	89 110

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2021.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	70 408	96 700	70 408	0	96 700
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	70 408	96 700	70 408	0	96 700
rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Valuácie	0	5 000	0	0	5 000
Príspevok prenajímateľa na SPN	69 708	81 000	69 708	0	81 000
rezerva vedenie zoznamu akcionárov	0	400	0	0	400
rezerva audit	0	4 500	0	0	4 500
rezerva poisť. udalosti	0	5 000	0	0	5 000
marketing	0	100	0	0	100
Rezervy spolu	70 408	96 700	70 408	0	96 700

4. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						50 500 000	40 848 903
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	15.4.2027	50 500 000	40 848 903	50 500 000	40 848 903
Krátkodobé bankové úvery, z toho:							1 356 712
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	31.12.2019	0	1 356 712	0	1 356 712
Spolu						50 500 000	42 205 615

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

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky, z toho:				13 211 572	19 590 702	13 211 572	19 590 702
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	EUR	11,32	31.12.2023	13 211 572	12 590 702	13 211 572	12 590 702
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	EUR	11,32	17.06.2025	0	7 000 000	0	7 000 000
Krátkodobé pôžičky, z toho:				1 371 254	734 089	1 371 254	734 089
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.-úroky	EUR	11,32	31.12.2023	1 371 254	620 869	1 371 254	620 869
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.-úroky	EUR	11,32	17.06.2025	0	113 220	0	113 220
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						14 582 826	20 324 791

Spoločnosť splatila pôžičku spoločnosti HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l splatnú 17.06.2025 dňa 16.04.2020.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	164 125	137 168
úroky a poplatky z bankového úveru	164 125	137 168
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 110 157	1 094 015
Nájomné	1 110 157	1 094 015
Spolu	1 274 282	1 231 183

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	2020	2019
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 787 913	4 708 733
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 776 941	4 694 412
Tržby za tovar	362	1 806
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z hmot.majetku na predaj	2 700	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	7 910	12 515
Čistý obrat celkom	4 777 303	4 696 217

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Základné nájomné		Ostatné		Spoločné prevádzkové náklady		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Slovensko	4 668 969	4 616 209	28 877	18 538	79 457	61 471	4 777 303	4 696 218
Spolu	4 668 969	4 616 209	28 877	18 538	79 457	61 471	4 777 303	4 696 218

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	2020	2019
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	10 610	12 515
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	2 700	0
Výnosy z dotácií	0	0
Poistné plnenie za poistnú udalosť	3 880	12 543
Kompenzácia za predčasnú ukončenie nájmov	0	0
Ostatné	4 030	-28
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	342 132	259 348
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>3 800</i>	<i>4 500</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 800	4 500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>338 332</i>	<i>254 848</i>
Nákup licencií	43 818	3 738
Právne služby	1 000	0
Leasing	0	0
Nájomné	250	250
Audít	0	0
Marketing	13 304	4 187
Externé opracovanie výrobkov	0	0
Valuácie	12 000	13 500
Ekonomické služby	7 912	7 206
Odmena správcu	35 143	34 119
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	71 053	140 597
Ostatné	149 344	24 056
Oprava a údržba	4 119	27 057
Náklady na reprezentáciu	0	0
Ostatné	389	138
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	18 026	24 133
Poistné	17 106	14 777
Spoluúčasť pri poistných udalostiach	920	80
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
dar	0	450
Ostatné	0	8 826
Finančné náklady, z toho:	2 621 467	2 478 912
<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>2 621 467</i>	<i>2 478 912</i>
bankové poplatky	177 219	5 444
úroky z pôžičky	1 711 685	1 822 917
úroky z úveru	732 563	649 797
bankové úroky	0	754

5. Dane

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

Názov položky	2020			Základ dane	2019	
	Základ dane	Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-971 405			-172 747		
teoretická daň		-203 995	21%		-36 277	21%
Daňovo neuznané náklady	327 387	68 751		1 364 986	286 647	
Výnosy nepodliehajúce dani	-98 331	-20 650		-1 041 697	-218 756	
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-150 543	-31 614	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		0			0	21,00%
Splatná daň z príjmov		0	21%		170	21,00%
Odložená daň z príjmov		-3 439	21%		197 724	114,46%
Celková daň z príjmov		-3 439	21%		197 894	93,46%

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020

VI. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s.r.o.	0	3 000 000
Nákup tovaru	Smart City Services s.r.o.	4 706	3 000
Predaj majetku	Smart City Services s.r.o.	2 700	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	51 980	12 456
	Apollo Property Management s.r.o.	106 284	177 153
	HB REAVIS Consulting k.s.	147 826	0
	Law & Trust spol.s.r.o.	1 000	1 003
	Twin City Infrastructure s.r.o.	0	200
	HB REM spol. s.r.o.	0	1 090
	General Property Services, a.s.	0	87
	Smart City Services s.r.o.	13 403	0
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a.s.	42 413	23 265
	Apollo Property Management s.r.o.	79 457	61 470

	General Property Services, a..s	1 008	994
	HubHub Slovakia s.r.o.	385 324	486 923
	HB REAVIS Slovakia a.s	1 071 602	972 237
Prijaté pôžičky úroky	Waterfield Management B.V.	0	1 252 943
Prijaté pôžičky úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	1 711 684	569 974
Základné imanie	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	25 000	25 000
Poskytnutý dar	Nadácia HB Reavis	0	450

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Závazky z obchodného styku	Smart City Services s.r.o	21 733	0
	Apollo Property Management s.r.o.	0	12 905
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management s.r.o.	95 348	73 764
	HubHub Slovakia s.r.o.	124 379	4
Prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S. á.r.l.	14 582 826	20 324 792
Rezervy	Apollo Property Management s.r.o.	60 600	81 000
	HB REAVIS Slovakia a.s	700	700

VII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
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
Ostatné kapitálové fondy	18 410 000	42 254	7 500 000		10 952 254
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	2 500		0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a zá- väzkov	-361 412	42 571	43 081	0	-361 921
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastn	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	51 401	0	549 504	600 905
				-549	
Neuhrazená strata minulých rokov	477 878	-370 641	0	504	-442 267
Výsledok hospodárenia bežného účtovného ob- dobia	-370 641	-967 965	0	370 641	-967 966
Vlastné imanie spolu	18 183 325	-1 202 380	7 543 081	370 641	9 808 505

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

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2020	2019
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-509	-38 154
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	-509	-38 154
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0
Spolu	-509	-38 154

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2019

Účtovná strata za rok 2019 vo výške 370 641 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie účtovnej 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	-370 641
Iné	0
Spolu	-370 641

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2020

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2020 nasledovne:

Názov položky	Návrh vysporiadania účtovnej straty 2020
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	-967 966
Iné	0
Spolu	- 967 966

5. Prehľad peňažných tokov

Názov položky	2020	2019
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-971 405	-172 747
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 722 914	2 072 367
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohládkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-7 590	26 292
Úrokové náklady (netto)	2 444 248	2 473 468
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 700	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 185 467	4 399 380
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-181 212	185 521
Úbytok (prírastok) zásob	1 265	-687
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	34 675	-17 146
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	4 040 195	4 567 068

Názov položky	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	4 040 195	4 567 068
Zaplatené úroky	-449 902	-2 473 468
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-90 029	-176 140
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	-2 500 000	9 132 598
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 000 264	11 050 058

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	0	-21 990 378
--------------------------	---	-------------

Príjmy z predaja dlhodobého majetku	2 700	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	4 348 305
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	2 700	-17 642 073

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	42 255	5 402 643
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	8 294 385	-1 323 317
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-7 113 219	4 576 785
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 223 421	8 656 111

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

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 226 385	2 064 096
---	------------------	------------------

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

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	4 291 126	2 064 741
--	------------------	------------------