



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 2021

Twin City II a.s.

Sídlo spoločnosti:

Twin City II a.s.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 08
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, 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





O B S A H

Správa audítora

Účtovná závierka k 31. decembru 2021

Výročná správa k 31. decembru 2021

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Twin City II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, 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 závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. 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 závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

4. 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.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

5. Našou 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 jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

6. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
 - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské 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 obídanie 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 spochybniť 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.
7. S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

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 2021 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, 25. júla 2022



TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

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 Ä B Č 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 od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0
---	---	---	--

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

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

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

M A L Ý T R H

PSČ

Obec

8 1 1 0 8 B R A T I S L A V 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 4 . 0 6 . 2 0 2 2

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	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 2 4 7 3 2 7 1	3 6 2 2 4 5 4 5		
			6 2 4 8 7 2 6		3 6 6 9 0 1 6 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 9 5 6 8 1 7 0	3 3 3 3 9 4 4 4		
			6 2 2 8 7 2 6		3 4 0 4 7 3 8 2	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	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.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	3 7 6 8 9 2 6 0	3 1 4 6 0 5 3 4		
			6 2 2 8 7 2 6		3 2 2 4 5 2 1 1	
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 4 3 1 7 8 7 4		
			5 9 3 2 9 6 5		2 5 0 5 6 7 3 0	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	5 2 8 4 2 1	2 3 2 6 6 0		
			2 9 5 7 6 1		2 7 8 4 8 1	



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
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			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	1 8 7 8 9 1 0	1 8 7 8 9 1 0	1 8 0 2 1 7 1
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	1 8 7 8 9 1 0	1 8 7 8 9 1 0	1 8 0 2 1 7 1
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			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 3 6 2 7 0 4 5

IČo 4 7 2 4 1 5 0 1



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	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 5 9 3 7 6 0	2 5 7 3 7 6 0	
			2 0 0 0 0		2 4 3 9 1 1 1
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	7 0 1	7 0 1	
					3 8 5
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 8 0	6 8 0	
					3 6 4
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 3 0 9 7 7	3 3 0 9 7 7	
					3 6 9 8 5 0
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.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	3 3 0 9 7 7	3 3 0 9 7 7	
					3 6 9 8 5 0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 5 8 6 3 2	2 3 8 6 3 2	
			2 0 0 0 0		3 0 9 3 2 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 8 5 0 8 5	1 6 5 0 8 5	
			2 0 0 0 0		3 0 7 1 6 0
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			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 3 6 2 7 0 4 5

IČo 4 7 2 4 1 5 0 1



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.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 8 5 0 8 5 2 0 0 0 0	1 6 5 0 8 5	3 0 7 1 6 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- 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	7 3 5 4 7	7 3 5 4 7	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			2 1 6 1
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 krátkodobé- 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	2 0 0 3 4 5 0	2 0 0 3 4 5 0	1 7 5 9 5 5 5
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 0 0 3 4 5 0	2 0 0 3 4 5 0	1 7 5 9 5 5 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 1 1 3 4 1	3 1 1 3 4 1	2 0 3 6 7 4
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	7 8 9 7	7 8 9 7	6 6 3 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	2 2 2 6 6 7	2 2 2 6 6 7	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	8 0 7 7 7	8 0 7 7 7	1 9 7 0 3 9

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	3 6 2 2 4 5 4 5	3 6 6 9 0 1 6 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	9 1 9 5 5 2 7	8 0 8 1 3 5 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	5 0 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielu (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie 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	6 2 3 3 9	- 1 4 9 6 2 8
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	6 2 3 3 9	- 1 4 9 6 2 8
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 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	- 2 2 0 3 2 1 7	- 3 2 1 9 8 7 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	4 4 5 2 5 0 1	3 4 3 5 8 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 obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	9 0 2 2 0 6	1 0 1 6 6 5 8
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 6 5 4 3 0 0 0	2 8 0 4 9 3 0 0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 1 2 6 4 6	1 9 0 5 9 1
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 podiele- vej 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	1 5 2 7 6 0	1 0 2 7 3 2
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	5 9 8 8 6	8 7 8 5 9
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		2 6 4 7 5 1 2 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 1 9 2 4 4	4 8 6 3 5 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 7 9 4 6	9 6 7 0 6
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 2 7 9 4 6	9 6 7 0 6
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		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		2 4 2 5
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	9 1 2 9 8	2 3 2 3 0 7
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		1 5 1 3 4 3
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		3 5 7 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 7 7 0	2 5 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 7 7 0	2 5 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 6 1 0 8 3 4 0	8 9 4 7 3 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	4 8 6 0 1 8	5 5 9 5 1 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 2 5 9 9	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	4 6 3 4 1 9	5 5 9 5 1 3

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 3 6 2 7 0 4 5

IČO 4 7 2 4 1 5 0 1



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)	01	3 6 8 9 2 1 0	4 0 0 4 8 9 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 6 9 5 2 2 9	4 0 0 4 8 9 5
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	8 7 8	3 0 4
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3 6 8 8 3 3 2	4 0 0 4 5 8 8
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	6 0 1 9	3
**	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	1 9 0 7 7 6 8	2 0 7 6 9 9 7
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	6 1 5	2 4 6
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 4 7 7 7 7	2 2 9 5 0 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 4 3 1 4 2	6 8 9 3 5 8
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	5 5 9 0 1	5 1 2 3 6
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	4 1 4 0 0	3 7 8 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 4 1 3 8	1 2 9 0 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	3 6 3	5 2 8
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 5 6 0 2	2 5 6 9 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 8 4 6 7 7	1 0 5 6 2 6 7
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 8 4 6 7 7	1 0 5 6 2 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	2 0 0 0 0	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 0 0 5 4	2 4 6 8 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 7 8 7 4 6 1	1 9 2 7 8 9 8



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	2 6 9 7 6 7 6	3 0 8 5 7 7 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
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		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
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 4 3 8 2 6	6 4 0 8 5 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	4 9 1 3 0 7	5 0 8 6 6 6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	4 9 1 3 0 7	5 0 8 6 6 6
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	1 5 2 0 6 8	1 3 1 5 6 6
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 5 1	6 2 3



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 4 3 8 2 6	- 6 4 0 8 5 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 1 4 3 6 3 5	1 2 8 7 0 4 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 4 1 4 2 9	2 7 0 3 8 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 1 8 6 7 0	2 9 2 2 1 7
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	2 2 7 5 9	- 2 1 8 3 2
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	9 0 2 2 0 6	1 0 1 6 6 5 8

Poznámky Úč PODV 3 - 01

Twin City II a.s.

IČO

4	7	2	4	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky k 31.12.2021

DIČ

2	0	2	3	6	2	7	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zostavené podľa opatrenia č.MF/389/2014 Z. z. a 25/2016 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky.

ČL I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

Názov spoločnosti: Twin City II a.s.

Sídlo: Malý trh 2/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08

IČO Spoločnosti: 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).

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- 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

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

2. DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE OBDOBIE

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením dňa 09.08.2021.

3. PRÁVNÝ DÔVOD NA ZOSTAVENIE ZÁVIERKY

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 Zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021. Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky a pozostáva zo Súvahy, Výkazu ziskov a strát a Poznámok k účtovnej závierke.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

Twin City II a.s.

IČO

4	7	2	4	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky k 31.12.2021

DIČ

2	0	2	3	6	2	7	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. ÚDAJE O SKUPINE

A. NAJvyšší PODNIK V KONSOLIDÁCI

Spoločnosti sa netýka.

B. MATERSKÝ PODNIK V KONSOLIDÁCI

Spoločnosti sa netýka.

C. MIESTO ULOŽENIA KONSOLIDOVANÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁVIEROK

Spoločnosti sa netýka.

D. OSLOBODENIE OD POVINNOSTI ZOSTAVIŤ KONSOLIDOVANÚ ÚČTOVNÚ ZÁVIERKU A KONSOLIDOVANÚ VÝROČNÚ SPRÁVU

Spoločnosť nie je materskou spoločnosťou.

5. POČET ZAMESTNANCOV

Počet zamestnancov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

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
počet vedúcich zamestnancov	0	0

6. POSÚDENIE VPLYVU AKTUÁLNEJ EKONOMICKEJ A HOSPODÁRSKEJ SITUÁCIE NA SPOLOČNOSŤ

Začiatkom roka 2020 bola potvrdená existencia nového koronavírusu spôsobujúceho ochorenie COVID-19, ktorá sa globálne rozšírila. Pandémia a najmä opatrenia prijaté na zamedzenie jej dopadov spôsobili narušenie mnoho podnikateľských a hospodárskych aktivít v roku 2021 a ovplyvnili podnikanie Spoločnosti. Spoločnosť nie je momentálne schopná plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

Twin City II a.s.

IČO

4	7	2	4	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky k 31.12.2021

DIČ

2	0	2	3	6	2	7	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ČL II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

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 2021:

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
Spolu	25 000	100	100	0

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2021 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2020: žiadne).

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán - druh príjmu (výhody)	0	0
Dozorný orgán - druh príjmu (výhody)	0	0
Iný orgán - druh príjmu (výhody)	0	0

ČL. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka Spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31. decembru 2021 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastného imania, predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

2. INFORMÁCIA O APLIKÁCII A ZMENÁCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A ÚČTOVNÝCH METÓD

2.1. 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.
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.

2.2. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ METÓDY A ZÁSADY

2.2.1. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH POLOŽIEK

a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

b) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou.

c) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

d) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním, ako napríklad náklady na dopravu, poštovné, clo, províziu.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

e) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou.

f) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

g) Dlhodobý finančný majetok

Finančný majetok je klasifikovaný ako dlhodobý finančný majetok, ak je jeho doba splatnosti alebo vyrovnaní 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

Twin City II a.s.

IČO

4	7	2	4	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky k 31.12.2021

DIČ

2	0	2	3	6	2	7	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dlhodobý finančný majetok je evidovaný v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním.

Obstarané podielové listy spoločnosť ocenila ku dňu účtovnej závierky reálnou hodnotou.

Pôžičky poskytnuté podnikom v skupine alebo ostatné pôžičky s pôvodnou dobou splatnosti dlhšou ako jeden rok, sú evidované v menovitej hodnote, ktorá je upravená opravnou položkou o mieru ich nedobytnosti. Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako 1 rok, upravuje sa opravnou položkou na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

Spoločnosť eviduje dlhodobý finančný majetok z titulu kúpy podielových listov, obstaraných so zámerom dlhodobého investovania peňažných prostriedkov v podielových fondoch.

h) Zásoby obstarané kúpou

Zásoby Spoločnosti sú ocenené obstarávacími cenami, ktorých súčasťou je cena obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Náklady súvisiace s obstaraním predstavovali prepravné, clo, balné, a pod.

Spoločnosť účtuje o obstaraní a úbytku zásob podľa spôsobu A.

Účtovná jednotka nemá určené predpisom pre účtovné obdobie normy prirodzených úbytkov zásob.

Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou štandardných cien pri tovare a metódou váženého aritmetického priemeru u materiálu.

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

i) 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.

j) Zásoby obstarané iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané iným spôsobom.

k) Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj.

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

l) Pohľadávky

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok Spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohľadávkam.

Pri dlhodobých pohľadávkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

m) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

n) Časové rozlíšenie na strane aktív 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.

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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť tvorí rezervy v súlade so zákonom o účtovníctve na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Spoločnosť vytvorila rezervy najmä na služby súvisiace s overením účtovnej závierky.

p) 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.

Spoločnosť vytvorila k 31.12.2021 opravnú položku k rizikovým pohľadávkam vo výške 20 000 EUR.

q) 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.

r) Záväzky

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

s) 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.

t) 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.

u) 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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

Twin City II a.s.

IČO

4	7	2	4	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky k 31.12.2021

DIČ

2	0	2	3	6	2	7	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 2021 stratu z derivátových operácií. Konečným dátumom úrokového obdobia bol deň 14.12.2021.

v) 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.

w) Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo sadzby ustanovenej Zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov a 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. Výsledný 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.

Odložená daň je počítaná metódou záväzkov. Odložená daň z príjmov sa účtuje pri:

- a) dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daň sa vypočíta s použitím sadzby dane platnej v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

Spoločnosť účtovala o odloženej dani z príjmov.

Spoločnosť účtovala aj o odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a to z dočasnému rozdielu vyplývajúceho zo zvýšenia ceny podielových listov, ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

x) Majetok nadobudnutý privatizáciou

Spoločnosť nenadobudla majetok privatizáciou.

y) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke.

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb.

2.2.2. PLÁN ODPISOVANIA DLHODOBÉHO MAJETKU

Spoločnosť má zostavený odpisový plán ako podklad pre vyčíslenie oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania. Účtovné odpisy sú vypočítané z ceny, v ktorej je majetok ocenený v účtovníctve a to do jej výšky.

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok.

Dlhodobý hmotný majetok Spoločnosť odpisuje metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku. Odpisovať sa začína mesiacom zaradenia dlhodobého majetku do používania.

Druh dlhodobého hmotného majetku	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	Rovnomerne	3,33
Stroje, prístroje a zariadenia	12	Rovnomerne	8,33
Rozvody počítačových sietí	6	Rovnomerne	16,67

Pre daňové účely Spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok v zmysle § 22 – 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov. Tieto odpisové sadzby sú rovnaké ako sadzby používané pre účtovné účely.

Od 01.01.2021 spoločnosť predĺžila životnosť dlhodobého hmotného majetku a zmenila dobu odpisovania stavieb z pôvodných 30 rokov na 40 rokov.

2.2.3. ZÁSADY PRE TVORBU OPRAVNÝCH POLOŽIEK

a) Zásady pre tvorbu opravných položiek k zásobám

Spoločnosť netvorila opravnú položku k zásobám.

b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam

Spoločnosť pristupuje k posudzovaniu rizikovosti pohľadávok po splatnosti a ich vymožiteľnosti individuálne podľa jednotlivých nájomcov.

2.2.4. PREPOČET ÚDAJOV V CUDZÍCH MENÁCH NA MENU EURO

V účtovníctve sa majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Účtovná jednotka ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočíta na menu euro majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene s výnimkou prijatých a poskytnutých preddavkov kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou.

Kurzové rozdiely vzniknuté počas roka ako aj kurzové rozdiely vzniknuté pri prepočte majetku a záväzkov ku dňu zostavenia účtovnej závierky ovplyvňujú hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia.

2.2.5. ZMENY ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A ÚČTOVNÝCH METÓD, ZMENY SPÔSOBOV OCEŇOVANIA, ODPISOVANIA, VYKAZOVANIA A POSTUPOV

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve a okrem toho, že od 01.01.2021 spoločnosť predĺžila životnosť dlhodobého hmotného majetku a zmenila dobu odpisovania stavieb z pôvodných 30 rokov na 40 rokov.

2.2.6. OPRAVA VÝZNAMNÝCH CHÝB MINULÝCH ÚČTOVNÝCH OBDOBÍ

Spoločnosť nevykonala v bežnom účtovnom období žiadne významné opravy chýb minulých období.

ČL. IV
INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ POLOŽKY SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. DERIVÁTY

a) Významné položky derivátov a vplyv ich precenenia

Zabezpečovacie deriváty:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na výsledok hospodárenia	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na výsledok hospodárenia	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0
	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0
16923534	0	0	0	- 113 990,79
18623155	0	0	0	- 37 354,04
18615612	0	0	0	1,43

2. INFORMÁCIE O ZÁVÄZKOCH

a) Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov

V spoločnosti sa nachádzajú nasledovné záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	212 646	190 591
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	93 425	13 032
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	119 221	177 559

b) Zabezpečené záväzky

Spoločnosti sa netýka.

c) Bankové úvery

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						0	26 475 120
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža A	EUR	1,8	30.6.2022	0	26 475 120	0	26 475 120
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža B	EUR	2,2	29.3.2019	0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						26 108 340	894 730
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža A	EUR	1,80	30.6.2022	26 108 340	894 730	26 108 340	894 730
UniCredit Bank Slovakia a.s. - Tranža B	EUR	2,2	29.3.2019	0	0	0	0
Spolu						26 108 340	27 369 850

3. VLASTNÉ IMANIE

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.

Spoločnosť má vytvorené kapitálové fondy vo výške 10 404 199 EUR.

K vlastnému imaniu sa uvádza informácia, či účtovná jednotka vytvorila kapitálových fond z príspevkov podľa §123 ods. 2 a §217 a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov. Spoločnosť nevytvorila kapitálové fondy z príspevkov podľa §123 ods. 2 a §217 a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

ČL. V**INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. PODMIENENÝ MAJETOK A PODMIENENÉ ZÁVÄZKY****a) Podmienенý majetok**

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

Spoločnosti nie je známy podmienенý majetok, ktorý nie je vykázaný v súvahe.

b) Podmienенé záväzky

Podmienенým záväzkom sa rozumie:

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

Spoločnosti nie sú známe podmienené záväzky, ktoré nie sú vykázané v súvahe.

2. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI

V spoločnosti sa v priebehu účtovného obdobia nevyskytli významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch.

3. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť neeviduje majetok ani záväzky na podsúvahových účtoch.

ČL. VI

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

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine, ktorý vypukol dňa 24.2.2022 vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2021, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

ČL. VII

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.

VÝROČNÁ SPRÁVA

Twin City II a.s.

za rok 2021

OBSAH

1	Spoločnosť	3
2	Akcionári	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	Vývoj a stav Účtovnej jednotky na základe finančných a nefinančných ukazovateľov porovnávajúcich obdobia 2020 a 2021	4
7	Informácie o významných rizikách a neistotách.....	5
8	Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti	5
9	Návrh na rozdelenie zisku za rok 2021	5
10	Ostatné údaje	5
11	Prílohy:	6

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
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

2 Akcionári

Jediným akcionárom k 31. 12. 2021 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 17 330 254.

3 Orgány spoločnosti

Predstavenstvo spoločnosti má troch členov. Predsedom predstavenstva je pán Ing. Richard Šafárik, bydlisko Tichá 4, Bratislava – mestská časť Staré mesto, 811 02, 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

Cielom spoločnosti je realizovať prenájom najlukratívnejším kancelárskym priestorov 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, 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 prepukol konflikt medzi Ruskom a Ukrajinou. Na základe aktuálne dostupných informácií, nepredpokladáme priamy významný negatívny dopad konfliktu na spoločnosť, jej činnosť, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia. Dlhodobé dopady konfliktu je ťažké určiť a spoločnosť pozorne sleduje situáciu a bude reagovať, aby prípadný možný dopad zmiernila.

6 Vývoj a stav Účtovnej jednotky na základe finančných a nefinančných ukazovateľov porovnávajúcich obdobia 2020 a 2021

	2021	2020
CELKOVÁ ZADLŽENOSŤ AKTÍV	73%	76%
Cudzie zdroje	26 543 000	28 049 300
Aktíva	36 224 545	36 690 167

	2021	2020
ÚROKOVÉ ZATŹAŽENIE(nemal by presiahnuť 1)	0,54	0,50
Nákladové úroky	491 307	508 666
Čistý zisk (VzS 61)	902 206	1 016 658

	2021	2020
Rentabilita VI (do 20%-25% optimalne)	10%	13%
Čistý zisk	902 206	1 016 658
VI	9 195 527	8 081 354

	2021	2020
Rentabilita Aktív ROA (nad 5% je optimalne)	2%	3%
Čistý zisk	902 206	1 016 658
Aktíva	36 224 545	36 690 167

	2021	2020
Krytie úrokov (min 1 optimum 3- 5)	3,33	3,53
EBIT	1 634 942	1 795 709
Úrok	491 307	508 666

	2021	2020
Výnosnosť podniku (produkčná sila)	5%	5%
EBIT	1 634 942	1 795 709
Aktíva	36 224 545	36 690 167

7 Informácie o významných rizikách a neistotách

Účtovná jednotka za rok 2021 neeviduje.

8 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.

9 Návrh na rozdelenie zisku za rok 2021

Zisk Spoločnosti dosiahnutý za účtovné obdobie kalendárneho roku 2021 vo výške 902.206,43 EUR sa jedinému akcionárovi Spoločnosti nerozdeľuje a prevedie sa v prospech účtu Spoločnosti Nerozdelený zisk minulých rokov.

10 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 12.7.2022



Predseda predstavenstva
Twin City II a.s.



Člen predstavenstva
Twin City II a.s.

11 Prílohy:

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021