

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12.2013v ☐ - eurocentoch☒ - celých eurách

Za obdobie od

mesiac

rok

mesiac

rok

0 1

2 0 1 3

do

1 2

2 0 1 3

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

0 1

2 0 1 2

do

1 2

2 0 1 2

Dátum vzniku účtovnej jednotky

0 3

0 5

2 0 0 7

Účtovná závierka

Účtovná závierka

☒

- riadna

☐

- mimoriadna

☐

- priebežná

☒

- zostavená

☐

- schválená

IČO

3 6 7 7 1 7 8 3

DIČ

2 0 2 2 3 8 0 8 5 5

Kód SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T A M P r o p e r t i e s I V . , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

3

PSČ

8 1 1 0 6

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

0 2 / 5 9 1 9 1 6 9 9

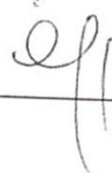
Číslo faxu

0 2 / 5 9 1 9 8 0 3 8

E-mailová adresa

Zostavené dňa:
28.02.2014

Schválené dňa:

Podpisový záznam
osoby zodpovednej za
vedenie účtovníctva:Podpisový záznam osoby
zodpovednej za zostavenie
účtovnej závierky:Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu účtovnej
jednotky alebo fyzickej
osoby, ktorá je účtovnou
jednotkou:

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu individuálnych účtovných poznámok, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	TAM Properties IV., a.s. („spoločnosť“) Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Dátum založenia	4. apríla 2007
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	3. mája 2007
Hospodárska činnosť	- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva, - prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, - obstarávatelské služby spojené s prenájomom nehnuteľností, - sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť), - predaj nehnuteľností, - uskutočňovanie stavieb a ich zmien, - správa nehnuteľností, - obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

Dňa 21. decembra 2010 jediný spoločník spoločnosti pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia rozhodol o zmene právnej formy z "s.r.o." na "a.s.", schválil stanovy a orgány a.s. - dozornú radu a predstavenstvo, zmena právnej formy na akciovú spoločnosť bola zapísaná v obchodnom registri dňa 4. januára 2011.

Dňa 8. júna 2011 na základe rozhodnutia jediného akcionára (vo forme notárskej zápisnice) bolo prijaté rozhodnutie o zaknihovaní akcií a zmene stanov.

Spoločnosť Rent GO, a.s. sa premenovala na spoločnosť TAM Properties IV., a.s. dňa 28. júna 2011.

2. Zamestnanci

Názov položky	2013	2012
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
z toho: vedúci zamestnanci	-	-

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom žiadnej verejnej obchodnej spoločnosti, ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2012

Účtovnú závierku spoločnosti za rok 2012 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 27. júna 2013.

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	Ing. Martin Medved'
	člen	Ing. Marek Ŏlveczky
	člen	JUDr. Andrea Tarkuličová
Dozorná rada		Ing. Miloslav Mlynár
		Mgr. Marek Prokopec
		Ing. Martin Ďuriančik

7. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %		
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., ktorá koná v mene špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný fond o.p.f. („realitný fond“)	25 000	100	100	100
Spolu	25 000	100	100	100

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť nebola zahrnutá do konsolidačného celku. Konečným vlastníkom spoločnosti sú všetci podielníci špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f., na účet ktorých koná a teda ako vlastníci v súlade so zák. č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení vystupuje Tatra Asset Management, správ. spol., a.s.. Špeciálny podielový fond nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku podľa zákona č. 431/2002 o účtovníctve, v znení neskorších predpisov ("zákon o účtovníctve"). 100 % vlastníkom spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. je Tatra banka, a.s.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2013 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie 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.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť (pozri. aj pozn. 2a).
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- d) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- Pri dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- e) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- f) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- g) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- h) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- i) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 23 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %.

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Spoločnosť v zmysle interných predpisov bude o odloženej daňovej pohľadávke účtovať len v tom prípade, keď sa predpokladá dosiahnutie dostatočného zdaniteľného základu, a v takej výške, v akej sa predpokladá dosiahnutie zdaniteľného základu dane v období, kedy dôjde k zániku dočasných odpočítateľných rozdielov. Pokiaľ je odložená daňová pohľadávka vyššia ako odložený daňový záväzok, spoločnosť neúčtuje o odloženej dani.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť. Rezervy sa tvoria aj na predpokladanú výšku pohľadávky súvisiacej s vyúčtovaním prevádzkových nákladov jednotlivým nájomníkom za obdobie, za ktoré sa zostavuje účtovná závierka. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k dlhodobému hmotnému majetku v prípade prechodného zníženia trhovej ceny majetku vo vzťahu k cene obstarania.

Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľností

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe dvoch znaleckých posudkov (vypočítanej ako aritmetický priemer), spracovanými nezávislými externými znalcami. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. V prípade že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neúčtuje.

Znalecké posudky sú stanovené výnosovou metódou. Aj napriek zvýšenému počtu transakcií v roku 2013 si príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľnosti vyžaduje určitý stupeň úsudku. Existuje riziko, že budúce dopady prípadného predaja nehnuteľností na hodnotu podielu v realitnej spoločnosti sa môžu líšiť od vykázaného ocenenia.

Vzhľadom k aktuálnemu vývoju na trhu s nehnuteľnosťami a v snahe o čo najvernejšie zobrazenie hodnoty nehnuteľností v účtovníctve boli k dátumu 31. októbra 2013 vypracované 2 nezávislé znalecké posudky na zistenie trhovej hodnoty nehnuteľností (pozemky, nehnuteľnosti). Reálna hodnota bola stanovená ako priemer hodnôt stanovených týmito znaleckými posudkami. Na základe porovnania výšky rozdielu medzi týmto priemerom hodnôt a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, spoločnosť nevznikla povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku. V období do 31. decembra 2013 nedošlo k významným zmenám v hodnotách, ktoré majú vplyv na tento odhad.

Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2013 a stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľnosti vychádza z aktuálnych najlepších odhadov a vedenie spoločnosti je presvedčené, že predstavujú pravdivý a objektívny pohľad na finančné výsledky a finančnú situáciu spoločnosti s použitím všetkých relevantných a dostupných informácií k dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Opravné položky k pohľadávkam

Spoločnosť tvorí opravné položky k pohľadávkam, pri ktorých je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí. Opravné položky sú tvorené voči pohľadávkam, ktoré sú 60 dní po splatnosti a k pohľadávkam voči nájomníkom s nízkou platobnou schopnosťou.

Tvorba opravných položiek sa riadi internou smernicou a je nasledovná:

Kritéria	Opravná položka v %
Po splatnosti do 60 dní	-
Po splatnosti viac ako 60 dní	-
Pochybné a sporné pohľadávky	100
Pohľadávky voči rizikovým odberateľom	100

Daňovo uznateľné opravné položky vytvára spoločnosť podľa § 20 zákona o dani z príjmu.

- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Budovy a stavby	20 rokov	5,0 %
Zabudované trezory a depozitné schránky	20 rokov	5,0 %
Vzduchotechnika a klimatizácia	12 rokov	8,33 %
Elektronický zabezpečovací systém	12 rokov	8,33 %

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

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.

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

Spoločnosť neevviduje v účtovníctve dlhodobý nehmotný majetok.

1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2013

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažené zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
	012	013	014	015	016	017	018	019	011
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2013	772 389	5 961 092	28 108	-	-	-	-	-	6 761 589
Prírastky	-	-	3 704	-	-	-	-	-	3 704
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	772 389	5 961 092	31 812	-	-	-	-	-	6 765 293
Oprávky									
K 1. januára 2013	-	521 603	3 391	-	-	-	-	-	524 994
Prírastky	-	298 057	2 657	-	-	-	-	-	300 714
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	819 660	6 048	-	-	-	-	-	825 708
Opravná položka									
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	772 389	5 141 432	25 764	-	-	-	-	-	5 939 585

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
	012	013	014	015	016	017	018	019	011
Riadok súvahy									
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2012	781 453	5 961 092	21 434	-	-	-	-	-	6 763 979
Prírastky	-	-	6 675	-	-	-	-	-	6 675
Úbytky	(9 064)	-	-	-	-	-	-	-	(9 064)
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	772 389	5 961 092	28 109	-	-	-	-	-	6 761 590
Oprávky									
K 1. januára 2012	-	223 546	1 353	-	-	-	-	-	224 899
Prírastky	-	298 057	2 038	-	-	-	-	-	300 095
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	521 603	3 391	-	-	-	-	-	524 994
Opravná položka									
K 1. januára 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	772 389	5 439 489	24 718	-	-	-	-	-	6 236 596

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.3. Opravná položka k nadobudnutému majetku (účet 097)

Riadok 020	Stav k 1. 1. 2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2013
Opravná položka					
k nadobudnutému majetku	-	-	-	-	-
Oprávk k opravnej položke					
k nadobudnutému majetku	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota	-	-	-	-	-

Spoločnosť vlastní dve nehnuteľnosti – administratívne budovy v Košiciach a v Banskej Bystrici, obstarané 29. marca 2011.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku stanovená nezávislými externými znalcami (pozri ČI.II, poznámka 2a účtovnej závierky) k 31. decembru 2013 predstavuje sumu: 7 573 608 EUR na nehnuteľnosti v Košiciach a v B. Bystrici, pričom účtovná zostat. hodnota k 31. decembru 2013 je 5 939 585 EUR (účtovná zostat. hodnota k 31. 12. 2013 na nehnuteľnosť v Košiciach je 3 293 268 EUR a účtovná zostat. hodnota k 31. 12. 2013 na nehnuteľnosť v B. Bystrici je 2 646 317 EUR), t.j. spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o opravnej položke k dlhodobému hmotnému majetku.

1.4. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia (zostatková hodnota poisteného majetku)		Názov a sídlo poisťovne
		2013	2012	
Budova	Požiarné nebezpečenstvo			
	budova BB	4 976 495	4 976 495	
	prevádzkovo-obchodné zariadenia	482 062	482 062	
	sklo	1 660	1 660	
	budova KE	4 604 125	4 604 125	
	prevádzkovo-obchodné zariadenia	660 472	660 472	
	sklo	1 660	1 660	
	Poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou, poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení			
	budova BB	4 976 495	4 976 495	
	prevádzkovo-obchodné zariadenia	482 062	482 062	
	budova KE	4 604 125	4 604 125	
	prevádzkovo-obchodné zariadenia	660 472	660 472	
	Krádež a lúpež			
	prevádzkovo-obchodné zariadenia BB	482 062	482 062	
	prevádzkovo-obchodné zariadenia KE	660 472	660 472	
	Všeobecná zodpovednosť			
	škoda na majetku, živote a zdraví tretej osoby	165 970	165 970	
	náklady na obhajobu poisteného	-	-	

1.5. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Na dlhodobý majetok nie je zriadené záložné právo ani obmedzenie disponovania s majetkom.

1.6. Majetok vo vlastníctve iných subjektov

Spoločnosť neeviduje majetok vo vlastníctve iných subjektov.

1.7. Goodwill

Spoločnosť neúčtuje o goodwill.

1.8. Výskumná a vývojová činnosť

Spoločnosť neúčtuje o výskumnej a vývojovej činnosti.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve dlhodobý finančný majetok.

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3. Zásoby (r. 031 súvahy)

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve zásoby.

4. Pohľadávky (r. 038 a 046 súvahy)

4.1. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	-	-	-
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	-	-	-

31. december 2012

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	-	1 475	1 475
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	-	-	-
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	-	1 475	1 475

4.2. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	2013	2012
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	1 475
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	-	1 475
Spolu krátkodobé pohľadávky	-	1 475
Dlhodobé pohľadávky		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4.3. Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2013</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstat- nenosti</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva</i>	<i>Stav k 31. 12. 2013</i>
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-	-	-
Spolu	-	-	-	-	-

Spoločnosť v zmysle interných smerníc tvorí opravné položky ku všetkým pohľadávkam, pri ktorých je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí. Opravné položku sú tvorené voči pohľadávkam, ktoré sú 60 dní po splatnosti a k pohľadávkam voči nájomníkom s nízkou platobnou schopnosťou.

K 31.decembru 2013 nebola vytvorená žiadna opravná položka k pohľadávkam.

4.4. Zabezpečenie pohľadávok

Spoločnosť nemá zriadené žiadne zabezpečenie pohľadávok.

4.5. Záložné právo a obmedzené nakladanie s pohľadávkami

Spoločnosť nezriadila záložné právo na žiadne pohľadávky.

5. Finančné účty (r. 055 súvahy)

5.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

<i>Položka</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Peňažné prostriedky		
Pokladňa, ceniny	-	-
Bankové účty bežné	1 219 023	934 331
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	1 219 023	934 331

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve krátkodobý finančný majetok, t.j. ani netvorí opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku, nemá zriadené záložné právo alebo obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom ani nevlastní finančný majetok týkajúci sa spriaznených osôb.

Peňažné prostriedky sú uložené na bankových účtoch vedených v Tatra banke, a.s.

6. Časové rozlíšenie (r. 061 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2013</i>	<i>31. december 2012</i>
Náklady budúcich období dlhodobé	062	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	063	2 698	3 110
z toho: náklady na poistenie		1 719	1 719
náklady – ostatne služby		979	1 391
Príjmy budúcich období dlhodobé	064	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	065	-	-
Spolu	061	2 698	3 110

7. Pohľadávky z finančného prenájmu (u prenajímateľa)

Spoločnosť neučtuje o pohľadávkach z finančného prenájmu.

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 067 súvahy)

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výška upísaného základného imania je 25 000 EUR. Základné imanie je tvorené peňažným vkladom spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., ktorá koná na účet Realitného fondu ŠPF. Celé základné imanie je splatené.

Základné imanie spoločnosti je rozdelené na 25 kmeňových akcií na meno v menovitej hodnote 1 000 EUR.

Strata na akciu bola vypočítaná ako podiel straty a váženého priemeru akcií v obehu v bežnom účtovnom období. V roku 2013 bola strata na kmeňovú akciu v nominálnej hodnote 1 000 EUR vo výške -728,28 EUR. (v roku 2012 bol zisk na kmeňovú akciu v nominálnej hodnote 1 000 Eur vo výške 580 EUR).

Na základe rozhodnutia jediného akcionára spoločnosti zo dňa 27. júna 2013 bol zisk za účtovné obdobie roku 2012 rozdelený nasledovne:

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2012

Položka	2012
Účtovný zisk	14 497
Rozdelenie účtovného zisku	2013
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Prídel do sociálneho fondu	-
Prídel na zvýšenie základného imania	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	14 497
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	-
Iné	-
Spolu	-

2. Rezervy (r. 089 súvahy)

2.1. Zákonné a ostatné rezervy (r. 090, 091, 092, 093 súvahy)

31. december 2013

Položka	Stav k 1. 1. 2013	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2013
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	51 470	65 054	6 819	44 651	65 054
z toho: správa budov ISS servis	550	1 036	550	-	1 036
audit	4 141	4 177	4 141	-	4 177
vodné, stočné	250	400	250	-	400
plyn	1 000	4 247	1 000	-	4 247
znal.posudky	878	-	878	-	-
overenie podpisov	-	10	-	-	10
registratúra	-	10	-	-	10
výnos. rezerva na vyúčtovanie refa. nákladov (preplatok)	44 651	55 174	-	44 651	55 174
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-

Súčasťou vykazovaných rezerv je aj výnosová rezerva na prevádzkové náklady (zaúčtované na účet 311400) vo výške 55 174 EUR, ktorá predstavuje očakávanú povinnosť spoločnosti vrátiť nájomcom preplatok z vyúčtovania za nimi preddavkovo hradené prevádzkové náklady.

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom

k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

Položka	Stav k 1. 1. 2012	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2012
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	50 364	51 470	8 741	41 623	51 470
z toho: správa budov ISS servis	100	550	100		550
audit	7 141	4 141	7 141		4 141
vodné, stočné	500	250	500		250
plyn	1 000	1000	1000		1000
znal.posudky	-	878	-		878
výnos. rezerva na vyúčtovanie refa. nákladov (preplatok)	41 623	44 651	-	41 623	44 651
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-

Súčasťou vykazovaných rezerv je aj výnosová rezerva na prevádzkové náklady (zaúčtované na účet 311400) vo výške 44 651 EUR, ktorá predstavuje očakávanú povinnosť spoločnosti vrátiť nájomcom preplatok z vyúčtovania za nimi preddavkovo hrazené prevádzkové náklady.

3. Záväzky (r. 094 a 106 súvahy)

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	Riadok	Spolu k 31. 12. 2013	Spolu k 31. 12. 2012
Dlhodobé záväzky:			
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		3 516 490	3 514 409
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-	-
Spolu dlhodobé záväzky	094	3 516 490	3 514 409
Krátkodobé záväzky:			
Záväzky po lehote splatnosti		-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		14 805	26 468
Spolu krátkodobé záväzky	106	14 805	26 468

3.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá okrem zmluvy o použití zmenky zo dňa 25. júna 2011 zabezpečené záväzky inou formou zabezpečenia.

3.3. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka (r. 105, 045 súvahy)

Položka	2013	2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	(74 956)	(74 956)
odpočítateľné	-	-
zdaniteľné	(74 956)	(74 956)
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:	-	-
odpočítateľné	-	-
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	29 384	12 307
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	6 464	2 831
Uplatnená daňová pohľadávka:	-	-
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	16 490	14 409
Zmena odloženého daňového záväzku:	2 081	168
zaúčtovaná ako zvýšenie/(zníženie) nákladov	2 081	168
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť vypočítava odložený daňový záväzok ako rozdiel odloženého daňového záväzku zo zdaniteľných dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku vykázanou v súvahe a jeho daňovou základňou.

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Spoločnosť v zmysle interných predpisov o odloženom daňovom záväzku účtovala vo výške 16 490 EUR. Spoločnosť pre účely základu pre výpočet odloženej daňovej pohľadávky koriguje o sumu dosiahnutých daňových strát, nakoľko existuje významná pochybnosť, či v nasledujúcich obdobiach spoločnosť vykáže kladný daňový základ, ktorý by umožnil jej vyrovnanie.

3.4. Závazky zo sociálneho fondu (r. 103 súvahy)

Spoločnosť neučtuje o sociálnom fonde, nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

3.5. Vydané dlhopisy (r. 102 a 117 súvahy)

Spoločnosť neučtuje o vydaných dlhopisoch, nakoľko nevydala žiadne dlhopisy.

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2012</i>
Dlhodobé pôžičky	EUR	11	30. 6. 2021	3 500 000	3 500 000
Krátkodobé pôžičky				-	-
Krátkodobé finančné výpomoci (r. 117)				-	-

Veriteľom je spriaznená osoba, spoločnosť Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond š.p.f.

Pôžička bola poskytnutá na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 25. júna 2011 pri úrokovej sadzbe 11% p.a. s konečnou splatnosťou ku dňu 30. júna 2021. Pôžička je za účelom zabezpečenia uspokojenia záväzkov spoločnosti na vrátenie pôžičky spolu s jej príslušenstvom zabezpečená bianko zmenkou na základe zmluvy o použití zmenky zo dňa 25. júna 2011.

5. Bankové úvery (r. 118 súvahy)

Spoločnosť nemá poskytnuté žiadne bankové úvery.

6. Časové rozlíšenie (r. 121 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2013</i>	<i>31. december 2012</i>
Výdavky budúcich období dlhodobé	122	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	123	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé	124	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé	125	-	-
Spolu	121	-	-

7. Deriváty

Spoločnosť počas roka neuskutočnila derivátové transakcie.

8. Závazky z finančného prenájmu (u nájomcu)

Spoločnosť neeviduje žiadne záväzky z finančného prenájmu (u nájomcu).

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 01, 05 výkazu ziskov a strát)

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

Oblasť odbytu	2013		2012	
	EUR	%	EUR	%
Slovensko	937 750	100	942 400	100
Zahraničie celkom	-	-	-	-
Predaj celkom	937 750	100	942 400	100

Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

Položka	31. december 2013	31. december 2012
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	937 750	942 400
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	3 982	2 057
Čistý obrat celkom	941 732	944 457

1.2. Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (r. 06 výkazu ziskov a strát)

Spoločnosť neúčtuje o vnútroorganizačných zásobách.

1.3. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Položka	Riadok	2013	2012
Významné položky pri aktivácii nákladov	07	-	-
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	22	3 982	338
z toho:			
náhrady od poisťovne		-	-
Finančné výnosy		-	-
Kurzové zisky, z toho:	40	-	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov	42	-	-
Mimoriadne výnosy	52	-	-

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné a mimoriadne náklady

Položka	Riadok	2013	2012
Náklady za poskytnuté služby	10	138 790	116 741
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:		7 141	7 285
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky k 31. 12. 2013		7 077	7 141
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky k 31.12. 2012		64	144
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:		131 649	109 456
služby správy objektu		55 147	50 521
vedenie účtovníctva, ekon. agendy		7 500	7 500
služby správy registratúry		1	1 060
opravy a udržiavanie		27 917	8 408
nájom nebyt. priestorov (Černyševského + Hodžovo)		432	432
služby spojené s nájomom priestorov pre nájomcov		15 564	17 957
príjazdová cesta KE		1 758	1 758
nájom parkovacích plôch		17 001	16 451
služby právne a notárske		31	57
ostatné služby		6 298	5 312
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho: poistenie majetku	23	8 024	7 586
Refa nákladov v súvislosti s nadobudnutím nehnuteľností		6 876	6 876
ostatné (DPH bez nároku na odpočítanie, pokuty a penále..)		1 148	710
Finančné náklady			
nákladové úroky	39	390 353	391 417
ostatné významné položky finančných nákladov (bank. popl.)	43	29	30
Mimoriadne náklady	53	-	-

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2013 je 23 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní. Štruktúra výpočtu splatnej dane z príjmov za rok 2013 je uvedená v prílohe v tabuľke č. 2.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 22 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2014.

Položka	2013	2012
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	(2 506)
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložena daňová pohľadávka neúčtovala	-	2 526
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	-	-
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	29 384	-
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-	-

Odsúhlasenie dane z príjmov

Položka	2013	2012
Splatná daň z príjmov:		
z bežnej činnosti (r. 049)	224	326
z mimoriadnej činnosti (r. 056)	-	-
Odložená daň z príjmov:		
z bežnej činnosti (r. 050)	-	168
z mimoriadnej činnosti (r. 057)	-	-
Daň z príjmov celkom	224	494

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	(15 902)			14 991		
<i>teoretická daň</i>		(3 657)	23		2 848	19
Výnosy nepodliehajúce dani (odp.pol.)	(1 175)	(270)	1	(1 718)	(326)	2
Daňovo neuznané náklady (prip.pol.)	1	-	-	20	4	-
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky	17 076	3 927	24			
Umorenie daňovej straty	-			(13 293)	(2 526)	17
Zmena sadzby dane						
Iné	973	224	3	2 600	494	3
Spolu	973	224	1	2 600	494	3
Splatná daň z príjmov		224	1		326	2
Odložená daň z príjmov		-	-		168	1
Celková daň z príjmov		224	1		494	3

Splatná daň z príjmov k 31.decembru 2013 vo výške 224 EUR predstavuje zrážkovú daň z úrokov.

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť neeviduje k 31. decembru 2013 žiadne záväzky ani pohľadávky.

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2013 daňové priznania spoločnosti za roky 2009 až 2013 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

2. Budúce práva a povinnosti

Spoločnosti nie sú známe žiadne významné budúce práva a povinnosti nevykázané v súvahe.

X. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členom štatutárnych a dozorných orgánov neboli vyplatené žiadne odmeny ani iné príjmy, či výhody.

XI. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Spoločnosť eviduje spriaznenú osobu:

<u>Názov alebo meno a priezvisko spriaznenej osoby</u>	<u>Sídlo alebo trvalý pobyt spriaznenej osoby</u>
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond š.p.f.	Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Obchody medzi spriaznenou osobou a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2013				
	Pohl'adávk	Závazky	Náklady	Výnosy	Kód druhu obchodu
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond š.p.f.	-	3 500 000	390 353	-	08
Spolu	-	3 500 000	390 353	-	

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2012				
	Pohl'adávk	Závazky	Náklady	Výnosy	Kód druhu obchodu
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond š.p.f.	-	3 500 000	391 417	-	-
Spolu	-	3 500 000	391 417	-	

Spoločnosti bola zo strany spriaznenej osoby poskytnutá pôžička (záväzok predstavuje nesplatenú istinu), náklady predstavujú uhradené úroky v r. 2013. Konečná splatnosť pôžičky je 30. júna 2021.

XII. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2013 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

XIII. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2013

Položka	Stav k 1. 1. 2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2013
Základné imanie	25 000	-	-	-	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohl'adávk	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	3 500 000	-	-	-	3 500 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	8 500	-	-	-	8 500
z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	35 167	-	-	14 497	49 664
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	14 497	(18 207)	-	(14 497)	(18 207)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

Zmeny vo vlastnom imaní sú komentované v časti IV., ods. 1.1.

TAM Properties IV., a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

Položka	Stav k 1. 1. 2012	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2012
Základné imanie	25 000	-	-	-	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	3 500 000	-	-	-	3 500 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	8 500	-	-	-	8 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(12 462)	-	-	35 167	35 167
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	47 629	14 496	-	(12 462)	-
Vyplatené dividendy	-	-	-	47 629	14 497
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

XIV. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	Účet	2013	2012
Peniaze	211	-	-
Čeniny	213	-	-
Účty v bankách	221	1 219 023	934 331
Spolu		1 219 023	934 331

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Ozna- čenie	Názov položky	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)		
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(15 903)	14 991
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	703 887	673 514
	Zmena stavu rezerv (+/-)	300 714	300 095
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	13 584	1 107
	Úroky účtované do nákladov (+)	412	(411)
	Úroky účtované do výnosov (-)	390 353	391 417
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	(1 176)	(1 718)
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	-	(16 976)
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(10 188)	15 242
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	1 475	6 521
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	(11 663)	8 720
	Prijaté úroky (+)	677 796	703 747
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	1 176	1 718
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(390 353)	(391 417)
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	(224)	(326)
		288 395	313 722
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)		
	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	(3 703)	(6 675)
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-	26 040
		(3 703)	19 365
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní		
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-	-
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	-	-
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	284 692	333 086
F.	Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	934 331	601 245
G.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia (súčet D + E + F)	-	-
		1 219 023	934 331