

Poznámky Úč POD 3 - 04

**POZNÁMKY**  
**individuálnej účtovnej závierky**  
**zostavenej k 31. decembru 2013**

v ☐ - eurocentochv ☒ - celých eurách \*)

Za obdobie

mesiac rok  
od 01 2013mesiac rok  
do 12 2013Za bezprostredne  
predchádzajúce obdobiemesiac rok  
od 01 2012mesiac rok  
do 12 2012

Dátum vzniku účtovnej jednotky

30 06 2011

Účtovná závierka

- ☒ - riadna  
☐ - mimoriadna  
☐ - priebežná

Účtovná závierka

- ☒ - zostavená  
☐ - schválená

IČO

35707682

DIČ

2020209422

Kód SK NACE

68 . 20 . 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

CENTRUM BYVANIA s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Hodžovo námestie

Číslo

3

PSČ

81106

Názov obce

Bratislava

Číslo telefónu

02 / 59192280

Číslo faxu

02 / 59198038

E-mailová adresa

|                                 |                                                                  |                                                                           |                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zostavená dňa:<br><br>24.3.2014 | Podpisový záznam osoby<br>zodpovednej za vedenie<br>účtovníctva: | Podpisový záznam osoby<br>zodpovednej za zostavenie<br>účtovnej závierky: | Podpisový záznam člena<br>štatutárneho orgánu účtovnej<br>jednotky alebo fyzickej osoby,<br>ktorá je účtovnou jednotkou: |
| Schválená dňa:                  |                                                                  |                                                                           |                                     |

\*) Vyznačuje sa križikom



**CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2013****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI****1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Účtovná jednotka CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom v Bratislave, Hodžovo námestie 3, 811 06. Založená bola dňa 10.1.1997 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku spoločnosti je 24.1.1997. IČO 35 707 682. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli: Sro vo vložke číslo: 13741/B.

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti Tatra Group Finance, s.r.o. zo dňa 29.5.2009 došlo k zlúčeniu spoločnosti CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. so spoločnosťou Tatra Group Finance, s.r.o. Spoločnosť CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. sa zrušila ku dňu 31.05.2009 bez likvidácie. Spoločnosť Tatra Group Finance, s.r.o. sa stala právnym nástupcom spoločnosti CENTRUM BÝVANIA, s.r.o., prebrala všetky práva a záväzky zaniknutej spoločnosti. Obchodné imanie zaniknutej spoločnosti k dátumu zrušenia prechádzalo na spoločnosť Tatra Group Finance, s.r.o. na základe údajov z mimoriadnej účtovnej závierky zostavenej k 31.5.2009.

Ku dňu zápisu zlúčenia do obchodného registra (18.6.2009) sa obchodné meno nástupníckej spoločnosti zmenilo na CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.

Spoločnosť TC Byty, s.r.o. sa k rozhodnému dňu 1. októbra 2013 zlúčila so spoločnosťou CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.. Nástupníckou spoločnosťou sa stala spoločnosť CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.. Pôvodná spoločnosť TC Byty, s.r.o. bola vymazaná z obchodného registra vrátane všetkých údajov zapísaných v obchodnom registri ku dňu 29. októbra 2013.

Spoločnosť Tatra Residence, s.r.o. sa k rozhodnému dňu 1. novembra 2013 zlúčila so spoločnosťou CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.. Nástupníckou spoločnosťou sa stala spoločnosť CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.. Pôvodná spoločnosť Tatra Residence, s.r.o. bola vymazaná z obchodného registra vrátane všetkých údajov zapísaných v obchodnom registri ku dňu 1. januára 2014. K rovnakému dátumu 1. januára 2014 nástupnícka spoločnosť CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. bola premenovaná na Tatra Residence, s.r.o.

**2. HLAVNÝ PREDMET ČINNOSTI**

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- kúpa tovaru na účel jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovanie obchodu a služieb,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- prenájom strojov, prístrojov a zariadení,
- prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá,
- sprostredkovanie nákupu a predaja tovaru,
- vedenie účtovnej, mzdovej, personálnej a administratívnej agendy,
- marketing, propagácia, reklama a ich sprostredkovanie,
- činnosť ekonomických poradcov,
- poradenská činnosť v predmete podnikania v rozsahu voľnej živnosti,
- automatizované spracovanie dát,
- poskytovanie software – predaj hotových programov na základe zmluvy s autorom,
- vydavateľské činnosti v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností

**3. POČET ZAMESTNANCOV**

Počet zamestnancov spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                                               | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 8,755                 | 8,755                                        |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 9                     | 9                                            |
| počet vedúcich zamestnancov                                                 | 1                     | 1                                            |

**4. INFORMÁCIA O NEOBMEDZENOM RUČENÍ**

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

## 5. PRÁVNÝ DÔVOD NA ZOSTAVENIE ZÁVIERKY

Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu individuálnu účtovnú závierku k poslednému dňu účtovného obdobia.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

## 6. DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE OBDOBIE

Účtovnú závierku spoločnosti CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. za rok 2012 a rozdelenie zisku za rok 2012 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 21. júna 2013

## B. ZOZNAM ČLENOV ORGÁNOV SPOLOČNOSTI a SPOLOČENSKÁ ŠTRUKTÚRA

### 1. INFORMÁCIE O ČLENOCH ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV

Členovia orgánov spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra zo dňa 31.12.2013 sú:

|           |                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konatelia | Ing. Marta Rejhoľcová<br>Ing. Miloš Sušarský<br>Mgr. Ing. Miroslav Hladký<br>Ing. Ľubica Jurkovičová |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

V mene spoločnosti konajú dvaja konatelia spoločne alebo jeden konateľ spolu s prokuristom.

### 2. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV A AKCIONÁROV A ICH PODIEL NA ZÁKLADNOM IMANÍ DO DŇA JEJ ZMENY VZNIKNUTEJ V PRIEBEHU ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Štruktúra spoločníkov k 31.12.2013 je nasledujúca:

| Spoločníci<br><i>a</i> | Výška podielu na základnom imaní |                 | Podiel na hlasovacích právach v %<br><i>d</i> | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %<br><i>e</i> |
|------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                        | absolútne<br><i>b</i>            | v %<br><i>c</i> |                                               |                                                                |
| ELIOT, a.s.            | 23 143 519                       | 100 %           | 100 %                                         |                                                                |
| <b>Spolu</b>           | <b>23 143 519</b>                | <b>100%</b>     | <b>100%</b>                                   |                                                                |

Spoločnosť Tatra Group Servis s.r.o. na základe Rozhodnutia jediného akcionára zmenila právnu formu na akciovú spoločnosť dňa 31.10.2012 a následne dňa 21.12.2012 sa zmenil názov spoločnosti na ELIOT, a.s.

Účtovná jednotka ELIOT, a.s. (pôvodný názov spoločnosti Tatra Group Servis, s.r.o.) sa stala právnym nástupcom spoločnosti ELIOT, s.r.o., ktorá zanikla bez likvidácie na základe Rozhodnutia valného zhromaždenia spoločníkov. Rozhodný deň bol stanovený na 01.09.2012.

V štruktúre spoločníkov spoločnosti nenastala žiadna zmena počas roka 2013. K 1.1.2014 sa stala spoločnosť Eurolease RE Leasing, s.r.o. minoritným akcionárom s podielom 0,0032 % na základnom imaní aj hlasovacích právach.

## C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

### 1. NAJVVYŠŠÍ PODNIK V KONSOLIDÁCII

Hlavnou materskou spoločnosťou je spoločnosť Raiffeisen Landesbanken - Holding GmbH, Friedrich - Wilhelm - Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien, Österreich.

Obchodné meno hlavnej materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku je Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Viedeň, Rakúsko.

Skupina RZB predstavuje materskú spoločnosť Raiffeisen Zentralbank a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej len „skupina RZB“), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností.

Konsolidovaná účtovná závierka skupiny RZB, ktorá je hlavnou konsolidujúcou spoločnosťou spoločnosti Tatra banka, a.s., je uložená na registrovom súde Handelsgericht Wien, Marxergasse 1a, 1030 Viedeň, Rakúsko.

## 2. MATERSKÝ PODNIK V KONSOLIDÁCII

Spoločnosť CENTRUM BÝVANIA, s.r.o., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti ELIOT, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Priama materská spoločnosť ELIOT, a.s., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Tatra banka a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava.

Materským podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku je Tatra banka, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, Slovenská republika.

Skupina Tatra banka predstavuje materskú spoločnosť Tatra banka, a.s. a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej len "skupina Tatra banka"), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností.

Konsolidovaná účtovná závierka skupiny Tatra banka je uložená v registri účtovných závierok vedenom Ministerstvom financií Slovenskej republiky a v zbierke listín.

## 3. MIESTO ULOŽENIA KONSOLIDOVANÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁVIEROK

Vid' body 1 a 2 vyššie.

## 4. OSLOBODENIE OD POVINNOSTI ZOSTAVIŤ KONSOLIDOVANÚ ÚČTOVNÚ ZÁVIERKU A KONSOLIDOVANÚ VÝROČNÚ SPRÁVU

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku, keďže nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť a jej dcérske účtovné jednotky sú súčasťou konsolidovaného celku Tatra banka, a.s.

## 5. DCÉRSKE PODNIKY

Dcérske podniky spoločnosti CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.:

| <i>Dcérsky podnik</i>     | <i>Podiel k 31.12.2013</i> | <i>Podiel k 31.12.2013</i> |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| PRODEAL, a.s.             | 100,00 %                   | 0%                         |
| BA Development, s.r.o.    | 100,00 %                   | 0%                         |
| BA Development II, s.r.o. | 100,00 %                   | 0%                         |
| Dúbravčice, s.r.o.        | 100,00 %                   | 0%                         |

Spoločnosť CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. nevlastnila k 31.12.2012 žiadne dcérske podniky.

## D. VŠEOBECNÉ PREDPOKLADY PRE VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31.12.2013 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike.

K 31. decembru 2013 je významnou časťou záväzkov spoločnosti úverový záväzok vo výške 50 644 539 EUR. Činnosť spoločnosti závisí od pokračujúcej podpory a zachovania financovania zo strany skupiny Tatra banka, a.s. a od úspešnosti realizácie podnikateľského projektu.

Vedenie spoločnosti očakáva, že skupina Tatra banka, a.s. bude podporovať činnosť spoločnosti najmenej počas nasledujúcich 12 mesiacov s cieľom zabezpečiť nepretržité trvanie jej činnosti.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

### Všeobecné 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 E bode 1 (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.
9. Za bežné účtovné obdobie sa považuje obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013.
10. Za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sa považuje obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2012.

## **E. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ METÓDY A ZÁSADY**

### **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 jednorázovo 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 jednorázovo 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 vyrovnania iným spôsobom dlhšia ako 1 rok.

Dlhodobý finančný majetok, ktorý predstavuje podiel na základnom imaní vo výške viac než 50 %, je klasifikovaný ako podielové cenné papiere a podiely v ovládanej osobe, pokiaľ ide o podiel väčší ako 20 % ako podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom. 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.

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

Pôžičky poskytnuté podnikom v skupine alebo ostatné pôžičky s pôvodnou dobou splatnosti dlhšou než 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).

#### **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.

#### **i) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou**

Nedokončená výroba, polotovary a výrobky sa oceňujú vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

#### **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**

Spoločnosť tvorí rezervy (§26 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou.

#### **p) Dlhopisy**

Spoločnosť neúčtovala o dlhopisoch.

#### **q) 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.

**r) 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.

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

Spoločnosť neúčtovala v priebehu účtovného obdobia o derivátoch a tiež nemá derivátmi zabezpečený majetok alebo záväzky.

**t) 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.

Spoločnosť neúčtuje o majetku prenášanom na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci (finančný leasing) .

**u) Daň z príjmov**

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákonom o dani z príjmov.

Odložená daň je počítaná metódou záväzkov. Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri 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.

**v) Majetok nadobudnutý privatizáciou**

V priebehu účtovného obdobia spoločnosť neúčtovala o majetku nadobudnutom privatizáciou ani kúpou cez FNM.

**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 odpisuje dlhodobý nehmotný majetok metódou rovnomerného odpisovania na základe odpisových sadzieb odvodených od predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov rovnaké ako účtovné odpisy.

| Názov majetku | Doba používania | Metóda odpisovania |
|---------------|-----------------|--------------------|
| Software      | 4 roky          | rovnomerná         |

Dlhodobý hmotný majetok spoločnosť odpisuje metódou zrýchleného aj rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

| Názov majetku                                           | Doba odpisovania | Metóda odpisovania |
|---------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Budovy (okrem budovy Dunajská ul. a Račianske mýto, BA) | 40               | zrýchlená          |
| Budova Dunajská ul. BA                                  | 20               | rovnomerná         |
| Budova Račianske mýto                                   | 40               | rovnomerná         |
| Budova trafostanice Továrenská BA                       | 12               | rovnomerná         |
| Budova Černyševského 48, BA                             | 40               | rovnomerná         |
| Budova Vajanského ul. BA                                | 20               | rovnomerná         |
| Pancierový trezor, bezpečnostný box, nábytkový trezor   | 15               | rovnomerná         |
| Zvuková kulisa                                          | 4                | rovnomerná         |
| Klimatizácia                                            | 4                | rovnomerná         |
| Notebook                                                | 4                | rovnomerná         |
| Vidovrátnik, kamery a monitory k bezpečnostnému systému | 8                | rovnomerná         |
| Osobné motorové vozidlá (nové)                          | 4                | rovnomerná         |

Pre daňové účely spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok v zmysle § 22 – 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

### **3. ZÁSADY PRE TVORBU OPRAVNÝCH POLOŽIEK**

#### **a) Zásady pre tvorbu opravných položiek k majetku**

Spoločnosť tvorí opravnú položku k dlhodobému majetku pri znížení jeho reálnej hodnoty. Opravná položka je kalkulovaná ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a jeho reálnou hodnotou. Reálna hodnota je stanovená expertným odhadom.

#### **b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k zásobám**

Spoločnosť tvorí opravnú položku k zásobám pri znížení ich reálnej hodnoty. Opravná položka je kalkulovaná ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou zásob a ich reálnou hodnotou. Reálna hodnota je stanovená expertným odhadom.

#### **b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam**

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam k 31.12.2013 podľa vnútropodnikovej smernice nasledovne:

| <b>Kritéria</b>                | <b>Opravná položka v %</b> |
|--------------------------------|----------------------------|
| Po splatnosti 91 – 180 dní     | 30                         |
| Po splatnosti 181 – 365 dní    | 60                         |
| Po splatnosti viac ako 366 dní | 100                        |
| Súdne vymáhané                 | 100                        |

Spoločnosť pri tvorbe daňových opravných položiek používa zákonom stanovené limity.

| <b>Kritéria</b>                 | <b>Opravná položka v %</b> |
|---------------------------------|----------------------------|
| Po splatnosti 361 – 720 dní     | 20                         |
| Po splatnosti 721 – 1080 dní    | 50                         |
| Po splatnosti viac ako 1080 dní | 100                        |
| Pochybné a sporné pohľadávky    | 100                        |
| V konkurze a reštrukturalizácii | 100                        |

V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

### **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 preddávok 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.

### **5. DOTÁCIE POSKYTNUTÉ NA OBSTARANIE MAJETKU**

Spoločnosti sa netýka.

### **6. ZMENY SPÔSOBOV OCEŇOVANIA, ODPIISOVANIA, VYKAZOVANIA, POSTUPOV ÚČTOVANIA**

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.

## F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

### 1. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETOK (Súvaha č. 003 a 011)

#### a) Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek

Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek je zobrazený v tabuľkách na str. 10 až 11.

#### b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý majetok spoločnosti je poistený pre prípad poškodenia, zničenia živelnou pohromou (budovy), voči krádeži (výpočtová technika a stroje).

Poistenie sa vzťahuje na uvedený majetok:

| Názov poisteného dlhodobého majetku                          | Poistený pre prípad                                                                      | Poistná suma                                 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Budova na Továrnskej                                         | požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení<br>sklo           | 2 954 178<br>2 954 178<br>2 954 178<br>1 660 |
| Budova na Herlianskej                                        | sklo<br>požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení           | 1 660<br>214 433<br>214 433<br>214 433       |
| Budova na nám. M. Benku                                      | sklo<br>požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení           | 1 660<br>502 702<br>502 702<br>502 702       |
| Budova Račianské mýto 1                                      | sklo<br>požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení           | 1 660<br>463 924<br>463 924<br>463 924       |
| Budova Galvaniho                                             | sklo<br>požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení           | 1 660<br>637 020<br>637 020<br>637 020       |
| Pobočka TB, Dunajská                                         | požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení                   | 591 261<br>591 261<br>591 261                |
| Účtovná trieda 042<br>nedokončené investície                 | požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení<br>krádež a lúpež | 1 000<br>1 000<br>1 000<br>1 000             |
| Účtovné triedy 22,24,28                                      | požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení<br>krádež a lúpež | 336 767<br>336 767<br>336 767<br>336 767     |
| Budovy                                                       | požiarne nebezpečie<br>živelné nebezpečie<br>voda z vodovod. zariadení                   | 5 733 492<br>5 733 492<br>5 733 492          |
| Škoda na majetku, živote a zdraví tretej osoby               | všeobecná zodpovednosť                                                                   | 165 970                                      |
| Názov poisteného dlhodobého majetku                          | Poistený pre prípad                                                                      | Poistná suma v EUR                           |
| Budovy na Černyševského ul. vrátane nedokončených investícií | Požiarne nebezpečie                                                                      | 8 958 297                                    |
|                                                              | Živelné nebezpečie                                                                       | 8 956 637                                    |
|                                                              | Voda z vodovod. zariadení                                                                | 8 956 637                                    |
|                                                              | Krádež a lúpež                                                                           | 2 122 393                                    |
|                                                              | Všeobecná zodpovednosť                                                                   | 165 0                                        |

#### c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a dlhodobý majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

Na základe úverov poskytnutých spoločnosťou Tatra banka, a.s. na prevádzkové potreby spoločnosti a investičnú výstavbu bolo zriadené záložné právo:

Kontokorentný úver zo dňa 29.10.1998 je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam :

- pozemok – parc. č. 16966/6 o výmere 231 m<sup>2</sup>, záhrady
- pozemok – parc. č. 16966/12 o výmere 157 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorie
- stavba – č. súp. 5348, pob. Tatra banky, na pozemku – parc. č. 16966/12

Spoločnosť dňa 06.08.2010 uzavrela zmluvu o záložnom práve k nehnuteľnému majetku. Záložným veriteľom je Tatra banka, a.s. Zmluva o zriadení záložného práva bola uzavretá za účelom zabezpečenia splátkového úveru č.611/2010 až do výšky 7 350 000 EUR.

Predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v katastrálnom území Staré mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré mesto, okres Bratislava I., zapísané na LV 4566 :

- pozemok – parc.č. 234/1, o výmere 850 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorie
- stavba – č.súp. 100064, stavba na pozemku – parc.č. 234/1

**d) Dlhodobý majetok, pri ktorom vlastnícke právo nadobudol veriteľ zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, ale ktorý užíva účtovná jednotka na základe zmluvy o výpožičke.**

Spoločnosti sa netýka.

**e) Nadobudnutý dlhodobý nehnuteľný majetok alebo prevedený dlhodobý nehnuteľný majetok, pri ktorom nebolo vlastnícke právo zapísané vkladom do katastra nehnuteľností do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, pričom účtovná jednotka tento majetok užíva.**

Spoločnosti sa netýka.

**f) Goodwill.**

Spoločnosť, ako nástupnícka spoločnosť zaniknutej spoločnosti Tatra Residence, s.r.o., účtovala o goodwill z titulu zlúčenia zaniknutej spoločnosti Tatra Residence, s.r.o. so spoločnosťou Eurolease s.r.o. počas roka 2013.

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny, ktorá prevyšuje reálnu hodnotu identifikovateľných aktív, záväzkov a podmienených záväzkov obstaranej spoločnosti ku dňu jej obstarania. Goodwill je prvotne vykázaný v obstarávacej cene a následne sa jeho hodnota upravuje o akumulované straty zo zníženia jeho hodnoty.

Goodwill sa testuje raz alebo viackrát ročne, pokiaľ udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že by sa jeho hodnota znížila.

Na základe takéhoto testovania bol celý goodwill odpísaný ešte v zaniknutej spoločnosti Tatra Residence, s.r.o., k 31.10.2013.

**g) Opravná položka k nadobudnutému majetku.**

Spoločnosť zaúčtuje opravnú položku k nadobudnutému majetku v prípade poklesu reálnej hodnoty majetku oproti jeho účtovnej hodnote.

Tvorba opravných položiek k dlhodobému majetku zahŕňa veľa neistôt a od vedenia spoločnosti vyžaduje mnoho subjektívnych úsudkov pri odhade výšky potenciálnych budúcich strát. Vzhľadom na súčasné ekonomické podmienky sa môže výsledok týchto odhadov líšiť od opravných položiek na zníženie hodnoty vykázaných k 31. decembru 2013.

**h) Údaje o výskume a vývoji**

Spoločnosti sa netýka.

**CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.**  
Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavené k 31. decembru 2013  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Pohyby dlhodobého nehmotného majetku za rok 2013 sú zhrnuté nasledovne:

| Dlhodobý nehmotný majetok          |   | Bežné účtovné obdobie       |         |                  |          |             |                 |                             | Spolu      |
|------------------------------------|---|-----------------------------|---------|------------------|----------|-------------|-----------------|-----------------------------|------------|
|                                    |   | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceniteľné práva | Goodwill | Ostatný DNM | Obstarávaný DNM | Poskytnuté preddavky na DNM |            |
| a                                  | b | c                           | d       | e                | f        | g           | h               | i                           |            |
| <b>Prvotné ocenenie</b>            |   |                             |         |                  |          |             |                 |                             |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 4 905       | 0               | 0                           | 4 905      |
| Prírastky                          | 0 | 45 962                      | 0       | 6 163 389        | 0        | 0           | 0               | 0                           | 6 209 351  |
| Úbytky                             | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | -4 905      | 0               | 0                           | -4 905     |
| Presuny                            | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0          |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0 | 45 962                      | 0       | 6 163 389        | 0        | 0           | 0               | 0                           | 6 209 351  |
| <b>Oprávky</b>                     |   |                             |         |                  |          |             |                 |                             |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0          |
| Prírastky                          | 0 | -9 439                      | 0       | -6 163 389       | 0        | 0           | 0               | 0                           | -6 172 828 |
| Úbytky                             | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0          |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0 | -9 439                      | 0       | -6 163 389       | 0        | 0           | 0               | 0                           | -6 172 828 |
| <b>Opravné položky</b>             |   |                             |         |                  |          |             |                 |                             |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0          |
| Prírastky                          | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0          |
| Úbytky                             | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0          |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0          |
| <b>Zostatková hodnota</b>          |   |                             |         |                  |          |             |                 |                             |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 4 905       | 0               | 0                           | 4 905      |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0 | 36 523                      | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 36 523     |

Pohyby dlhodobého nehmotného majetku za rok 2012 sú zhrnuté nasledovne:

**CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2013**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

| Dlhodobý nehmotný majetok             | Bežné účtovné obdobie                  |              |                          |               |                  |                         |                                        | Spolu<br>I |
|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------|--------------------------|---------------|------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                       | Aktivované<br>náklady<br>na vývoj<br>b | Softvér<br>c | Oceniteľné<br>práva<br>d | Goodwill<br>e | Ostatný DNM<br>f | Obstarávaný<br>DNM<br>g | Poskytnuté<br>preddavky<br>na DNM<br>h |            |
| a                                     |                                        |              |                          |               |                  |                         |                                        |            |
| Prvotné ocenenie                      |                                        |              |                          |               |                  |                         |                                        |            |
| Stav na začiatku účtovného<br>obdobia | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Prírastky                             | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 4 905                   | 0                                      | 4 905      |
| Úbytky                                | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Presuny                               | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Stav na konci účtovného<br>obdobia    | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 4 905                   | 0                                      | 4 905      |
| Oprávky                               |                                        |              |                          |               |                  |                         |                                        |            |
| Stav na začiatku účtovného<br>obdobia | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Prírastky                             | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Úbytky                                | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Stav na konci účtovného<br>obdobia    | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Opravné položky                       |                                        |              |                          |               |                  |                         |                                        |            |
| Stav na začiatku účtovného<br>obdobia | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Prírastky                             | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Úbytky                                | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Stav na konci účtovného<br>obdobia    | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Zostatková hodnota                    |                                        |              |                          |               |                  |                         |                                        |            |
| Stav na začiatku účtovného<br>obdobia | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 0                       | 0                                      | 0          |
| Stav na konci účtovného<br>obdobia    | 0                                      | 0            | 0                        | 0             | 0                | 4 905                   | 0                                      | 4 905      |

Pohyby dlhodobého hmotného majetku za rok 2013 sú zhrnuté nasledovne:

| Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |            |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |       |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|-------|------------|
| Dlhodobý hmotný majetok                      | Pozemky    | Stavby     | Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí | Pestovateľské celky trvalých porastov | Základné stádo a ťažné zvieratá | Ostatný DHM | Obstarávaný DHM | Poskytnuté preddávky na DHM | Spolu |            |
| a                                            | b          | c          | d                                                 | e                                     | f                               | g           | h               | i                           | j     |            |
| Prvotné ocenenie                             |            |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |       |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia           | 480 230    | 5 363 518  | 110 751                                           | 0                                     | 0                               | 0           | 1 000           | 0                           | 0     | 5 955 499  |
| Prírastky                                    | 11 714 025 | 20 494 462 | 1 396 377                                         | 0                                     | 0                               | 0           | 3 897 043       | 0                           | 0     | 37 501 907 |
| Úbytky                                       | -2 488 364 | -454 229   | -565 052                                          | 0                                     | 0                               | 0           | -2 592 602      | 0                           | 0     | -6 100 247 |
| Presuny                                      | 0          | 0          | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | 0          |
| Stav na konci účtovného obdobia              | 9 705 891  | 25 403 751 | 942 076                                           | 0                                     | 0                               | 0           | 1 305 441       | 0                           | 0     | 37 357 159 |
| Oprávky                                      |            |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |       |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia           | 0          | -2 351 811 | -108 068                                          | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | -2 459 879 |
| Prírastky                                    | 0          | -4 690 044 | -783 588                                          | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | -5 473 632 |
| Úbytky                                       | 0          | 422 510    | 5 695                                             | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | 428 205    |
| Stav na konci účtovného obdobia              | 0          | -6 619 345 | -885 961                                          | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | -7 505 306 |
| Opravné položky                              |            |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |       |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia           | 0          | 0          | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | 0          |
| Prírastky                                    | -2 100 480 | -2 225 687 | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | -4 326 166 |
| Úbytky                                       | 458 855    | 55 984     | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | 514 839    |
| Stav na konci účtovného obdobia              | -1 641 625 | -2 169 703 | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0     | -3 811 328 |
| Zostatková hodnota                           |            |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |       |            |
| Stav na začiatku účtovného obdobia           | 480 230    | 3 011 707  | 2 683                                             | 0                                     | 0                               | 0           | 1 000           | 0                           | 0     | 3 495 620  |
| Stav na konci účtovného obdobia              | 8 064 266  | 16 614 703 | 56 115                                            | 0                                     | 0                               | 0           | 1 305 441       | 0                           | 0     | 26 040 525 |

Pohyby dlhodobého hmotného majetku za rok 2012 sú zhrnuté nasledovne:

**CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.**

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavené k 31. decembru 2013

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

| Dlhodobý hmotný majetok            | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |            | Spolu |
|------------------------------------|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|------------|-------|
|                                    | Pozemky                                      | Stavby     | Samostatné hnuťefné veci a súbory hnuťefných vecí | Pestovateľské celky trvalých porastov | Základné stádo a ťažné zvieratá | Ostatný DHM | Obstarávaný DHM | Poskytnuté preddavky na DHM |            |       |
| a                                  | b                                            | c          | d                                                 | e                                     | f                               | g           | h               | i                           | j          |       |
| Prvotné ocenenie                   |                                              |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |            |       |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 513 406                                      | 5 733 492  | 357 739                                           | 0                                     | 0                               | 0           | 1 000           | 0                           | 6 605 637  |       |
| Prírastky                          | 62 846                                       | 702 069    | 2 308                                             | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 767 223    |       |
| Úbytky                             | -96 022                                      | -1 072 043 | -249 296                                          | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | -1 417 361 |       |
| Presuny                            | 0                                            | 0          | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0          |       |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 480 230                                      | 5 363 518  | 110 751                                           | 0                                     | 0                               | 0           | 1 000           | 0                           | 5 955 499  |       |
| Oprávky                            |                                              |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |            |       |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0                                            | -2 192 227 | -331 384                                          | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | -2 523 611 |       |
| Prírastky                          | 0                                            | -1 231 626 | -25 980                                           | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | -1 257 606 |       |
| Úbytky                             | 0                                            | 1 072 042  | 249 296                                           | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 1 321 338  |       |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0                                            | -2 351 811 | -108 068                                          | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | -2 459 879 |       |
| Opravné položky                    |                                              |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |            |       |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0                                            | 0          | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0          |       |
| Prírastky                          | 0                                            | 0          | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0          |       |
| Úbytky                             | 0                                            | 0          | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0          |       |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0                                            | 0          | 0                                                 | 0                                     | 0                               | 0           | 0               | 0                           | 0          |       |
| Zostatková hodnota                 |                                              |            |                                                   |                                       |                                 |             |                 |                             |            |       |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 513 406                                      | 3 541 265  | 26 355                                            | 0                                     | 0                               | 0           | 1 000           | 0                           | 4 082 026  |       |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 480 230                                      | 3 011 707  | 2 683                                             | 0                                     | 0                               | 0           | 1 000           | 0                           | 3 495 620  |       |

2. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK (Súvaha r. 021)

a) Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek

Pohyb obstarávacích cien a opravných položiek za bežné a predchádzajúce obdobie je zobrazený v tabuľkách na str. 17.

b) Štruktúra dlhodobého finančného majetku, vlastné imanie a výsledok hospodárenia

| Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM | Bežné účtovné obdobie |                                      |                                                            |                                                         | Účtovná hodnota DFM Brutto |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                  | Podiel ÚJ na ZI v %   | Podiel ÚJ na hlasovacích právach v % | Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM | Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM |                            |
| a                                                                | b                     | c                                    | d                                                          | e                                                       | f                          |
| <b>Ostatné realizovateľné CP a podiely</b>                       |                       |                                      |                                                            |                                                         |                            |
| SLOVAKIA INDUSTRIES, a.s.,<br>Skuteckého 39, B. Bystrica         | -                     | -                                    | -                                                          | -                                                       | 47 528                     |
| Eurolease RE Leasing, s.r.o.,<br>Černyševského 50, Bratislava    | 0,0122                | 0,0122                               | -                                                          | -                                                       | 750                        |
| <b>Dcérske účtovné jednotky</b>                                  |                       |                                      |                                                            |                                                         |                            |
| BA Development, s.r.o.,<br>Černyševského 50, Bratislava          | 100                   | 100                                  | -4 900 706                                                 | -309 311                                                | 373 184                    |
| BA Development II, s.r.o.,<br>Černyševského 50, Bratislava       | 100                   | 100                                  | -1 599 021                                                 | 117 763                                                 | 38 870                     |
| PRODEAL, a.s.,<br>Černyševského 50, Bratislava                   | 100                   | 100                                  | -5 021 179                                                 | -172 751                                                | 495 622                    |
| Dúbravčice, s.r.o.,<br>Černyševského 50, Bratislava              | 100                   | 100                                  | -111 211                                                   | -249 891                                                | 3 537 647                  |
| <b>Dlhodobý finančný majetok</b>                                 | x                     | x                                    | x                                                          | x                                                       | 4 493 601                  |

**CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

Zostavenej k 31. decembru 2013

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

| Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                                      |                                                            |                                                         |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                  | Podiel ÚJ na ZI v %                          | Podiel ÚJ na hlasovacích právach v % | Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM | Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM | Účtovná hodnota DFM Brutto |
| a                                                                | b                                            | c                                    | d                                                          | e                                                       | f                          |
| <b>Ostatné realizovateľné CP a podiely</b>                       |                                              |                                      |                                                            |                                                         |                            |
| SLOVAKIA INDUSTRIES, a.s.,<br>Skuteckého 39, B. Bystrica         | -                                            | -                                    | -                                                          | -                                                       | 47 528                     |
| <b>Dlhodobý majetok</b>                                          | x                                            | x                                    | x                                                          | x                                                       | 47 528                     |

c) Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a dlhodobý majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

Spoločnosti sa netýka.

d) Ocenenie dlhodobého finančného majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Spoločnosť oceňuje podielové cenné papiere a podiely v dcérskych účtovných jednotkách metódou vlastného imania. V prípade zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní účtovnej jednotky, pre ktorú je spoločnosť materskou účtovnou jednotkou alebo v ktorej má spoločnosť podstatný vplyv, spoločnosť ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka zaučuje rozdiel na ťarchu alebo v prospech príslušného analytického účtu k účtu 061 - Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke so súvzťažným zápisom na účte 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Na základe hodnoty vlastného imania k 31.12.2013 bola výška oceňovacích rozdielov k finančným investíciám prehodnotená a upravená.

Spoločnosť účtovala k 31.12.2013 záporný oceňovací rozdiel k podielom v dcérskych účtovných jednotkách a k ostatným dlhodobým podielom vo výške 100% obstarávacej ceny týchto podielov.

Spoločnosť účtovala k 31.12.2013 o opravnej položke v 100% výške k podielu v spoločnosti SLOVAKIA INDUSTRIES, a.s. (vykázanej k 31.12.2013 na riadku 024 súvahy „Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely“), nakoľko spoločnosť SLOVAKIA INDUSTRIES, a.s. nevykazuje žiadnu činnosť a nezverejňuje žiadne údaje o svojom hospodárení.

e) Informácie o dlhových cenných papieroch držaných do splatnosti

Spoločnosti sa netýka.



**CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavené k 31. decembru 2013**

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

---

Riadok 022 súvahy „Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke“ zahŕňa:

- podiel spoločnosti v dcérskej účtovnej jednotke BA Development, s.r.o. nadobudnutý v priebehu roku 2013 z titulu zlúčenia so spoločnosťou Tatra Residence, s.r.o.. Obstarávacia cena (prvotné ocenenie) podielu je 373 184 EUR. K 31.12.2013 bol k podielu v dcérskej účtovej jednotke BA Development, s.r.o. zaúčtovaný záporný oceňovací rozdiel vo výške 373 184 EUR. Účtovná hodnota podielu v dcérskej účtovej jednotke BA Development, s.r.o. k 31.12.2013 je 0 EUR,
- podiel spoločnosti v dcérskej účtovnej jednotke BA Development II, s.r.o. nadobudnutý v priebehu roku 2013 z titulu zlúčenia so spoločnosťou Tatra Residence, s.r.o.. Obstarávacia cena (prvotné ocenenie) podielu je 38 870 EUR. K 31.12.2013 bol k podielu v dcérskej účtovej jednotke BA Development II, s.r.o. zaúčtovaný záporný oceňovací rozdiel vo výške 38 870 EUR. Účtovná hodnota podielu v dcérskej účtovej jednotke BA Development II, s.r.o. k 31.12.2013 je 0 EUR,
- podiel spoločnosti v dcérskej účtovnej jednotke PRODEAL, a.s. nadobudnutý v priebehu roku 2013 z titulu zlúčenia so spoločnosťou Tatra Residence, s.r.o.. Obstarávacia cena (prvotné ocenenie) podielu je 495 622 EUR. K 31.12.2013 bol k podielu v dcérskej účtovej jednotke PRODEAL, a.s. zaúčtovaný záporný oceňovací rozdiel vo výške 495 622 EUR. Účtovná hodnota podielu v dcérskej účtovej jednotke PRODEAL, a.s. k 31.12.2013 je 0 EUR,
- podiel spoločnosti v dcérskej účtovnej jednotke Dúbravčice, s.r.o. nadobudnutý v priebehu roku 2013 z titulu zlúčenia so spoločnosťou Tatra Residence, s.r.o.. Obstarávacia cena (prvotné ocenenie) podielu je 3 537 647 EUR. K 31.12.2013 bol k podielu v dcérskej účtovej jednotke Dúbravčice, s.r.o. zaúčtovaný záporný oceňovací rozdiel vo výške 3 537 647 EUR. Účtovná hodnota podielu v dcérskej účtovej jednotke Dúbravčice, s.r.o. k 31.12.2013 je 0 EUR.

Riadok 024 súvahy „Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely“ zahŕňa:

- podiel spoločnosti v účtovnej jednotke Eurolease RE Leasing, s.r.o. nadobudnutý v priebehu roku 2013 z titulu zlúčenia so spoločnosťou Tatra Residence, s.r.o.. Obstarávacia cena (prvotné ocenenie) podielu je 750 EUR. K 31.12.2013 bol k podielu v účtovej jednotke Eurolease RE Leasing, s.r.o. zaúčtovaný záporný oceňovací rozdiel vo výške 750 EUR. Účtovná hodnota podielu v účtovej jednotke Eurolease RE Leasing, s.r.o. k 31.12.2013 je 0 EUR,
- podiel spoločnosti v účtovnej jednotke SLOVAKIA INDUSTRIES, a.s.. Obstarávacia cena (prvotné ocenenie) podielu je 47 528 EUR. K 31.12.2013 bola k podielu v účtovej jednotke SLOVAKIA INDUSTRIES, a.s. zaúčtovaná opravná položka vo výške 47 528 EUR. Účtovná hodnota podielu v účtovej jednotke SLOVAKIA INDUSTRIES, a.s. k 31.12.2013 je 0 EUR.

Pohyby dlhodobého finančného majetku (DFM) za rok 2012 sú zhrnuté nasledovne:

| Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                              |                                                           |                               |                            |             |                                              |                 |                             |         |
|----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|---------|
| Dlhodobý finančný majetok                    | Podielové CP a podiely v DÚJ | Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom | Ostatné dlhodobé CP a podiely | Pôžičky ÚJ v konsol. celku | Ostatný DFM | Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok | Obstarávaný DFM | Poskytnuté preddávky na DFM | Spolu   |
| a                                            | b                            | c                                                         | d                             | e                          | f           | g                                            | h               | i                           | j       |
| Prvotné ocenenie                             |                              |                                                           |                               |                            |             |                                              |                 |                             |         |
| Stav na začiatku účtovného obdobia           | 0                            | 0                                                         | 47 528                        | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 47 528  |
| Prírastky                                    | 0                            | 0                                                         | 0                             | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 0       |
| Úbytky                                       | 0                            | 0                                                         | 0                             | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 0       |
| Presuny                                      | 0                            | 0                                                         | 0                             | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 0       |
| Stav na konci účtovného obdobia              | 0                            | 0                                                         | 47 528                        | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 47 528  |
| Opravné položky                              |                              |                                                           |                               |                            |             |                                              |                 |                             |         |
| Stav na začiatku účtovného obdobia           | 0                            | 0                                                         | -47 528                       | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | -47 528 |
| Prírastky                                    | 0                            | 0                                                         | 0                             | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 0       |
| Úbytky                                       | 0                            | 0                                                         | 0                             | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 0       |
| Stav na konci účtovného obdobia              | 0                            | 0                                                         | -47 528                       | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | -47 528 |
| Účtovná hodnota                              |                              |                                                           |                               |                            |             |                                              |                 |                             |         |
| Stav na začiatku účtovného obdobia           | 0                            | 0                                                         | 0                             | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 0       |
| Stav na konci účtovného obdobia              | 0                            | 0                                                         | 0                             | 0                          | 0           | 0                                            | 0               | 0                           | 0       |

**CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2013**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

**3 ÚDAJE O ZÁSObACH (Súvaha č. 031)**

Spoločnosť k 31.12.2013 eviduje v účtovníctve len materiál na sklade vo výške 102 EUR – nespotrebované pohonné hmoty v nádrži. Netvorí žiadne opravné položky k týmto zásobám, ani nemá zásoby na ktoré je zriadené záložné právo a zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať.

**a) Prehľad o opravných položkách k zásobám (podľa jednotlivých položiek súvahy)**

| Položka                                         | Riadok     | 1. 1. 2013 | Presun          | Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti | Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva | 31.12.2013      |
|-------------------------------------------------|------------|------------|-----------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Materiál                                        | 032        | -          | -               | -                                          | -                                                   | -               |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby | 033        | -          | -               | -                                          | -                                                   | -               |
| Výrobky                                         | 034        | -          | -125 352        | -                                          | 65 976                                              | -59 376         |
| Zvieratá                                        | 035        | -          | -               | -                                          | -                                                   | -               |
| Tovar                                           | 036        | -          | -227 201        | -                                          | 60 390                                              | -166 811        |
| Nehnutelnosť na predaj                          | 036        | -          | -330 635        | -                                          | -                                                   | -330 635        |
| Poskytnuté preddavky                            | 037        | -          | -               | -                                          | -                                                   | -               |
| <b>Spolu</b>                                    | <b>031</b> | <b>-</b>   | <b>-683 188</b> | <b>-</b>                                   | <b>126 366</b>                                      | <b>-556 822</b> |

Opravné položky boli tvorené k projektom Dunajská Lužná a Vajanského. Tieto opravné položky boli tvorené na úrovni spoločnosti Tatra Residence, s.r.o. ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu pre zlúčenie spoločnosti Tatra Residence, s.r.o. s nástupníckou spoločnosťou CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. a teda k 31.10.2013, na základe rozdielu medzi účtovnou hodnotou projektov k rozhodnému dňu a reálnou hodnotou nehnuteľností určenou externým znalcom. Zlúčením spoločností prešli jednotlivé hodnoty zásob a opravných položiek k zásobám do majetku spoločnosti CENTRUM BÝVANIA, s.r.o.

Tvorba opravných položiek k zásobám zahŕňa veľa neistôt a od vedenia spoločnosti vyžaduje mnoho subjektívnych úsudkov pri odhade výšky potenciálnych budúcich strát. Vzhľadom na súčasné ekonomické podmienky sa môže výsledok týchto odhadov líšiť od opravných položiek na zníženie hodnoty vykázaných k 31. decembru 2013.

**b) Informácie o nehnuteľnosti určenej na predaj**

| Položka                       | 31.12.2013       | 31.12.2012       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Nedokončená výroba            | 1 524 466        | -                |
| Výrobky                       | 406 569          | -                |
| <b>Nehuteľnosti na predaj</b> | <b>8 732 963</b> | <b>3 857 329</b> |

Nedokončenú výrobu a výrobky tvoria bytové a nebytové priestory projektu Dunajská Lužná v rámci ktorého spoločnosť stavia vilové domy rozdelené do etáp A-D. V nedokončenej výrobe sú zahrnuté náklady na projektové práce a výstavbu etapy C-D. Dokončené hotové výrobky predstavujú byty a nebytové priestory etapy A a B, ktorých predaj bol realizovaný vo významnej miere koncom roka 2013 a ďalšie predaje sú plánované začiatkom roka 2014. Nehuteľnosti na predaj tvoria prislúchajúce pozemky k jednotlivým realizovaným projektom a ukončeným projektom spoločnosti (vilové domy Dunajská Lužná – realizovaný projekt, ukončené projekty - byty a nebytové priestory Vajanského, Dunajská, Černyševského, Továrenská).

**4 ÚDAJE O ZÁKAZKOVEJ VÝROBE A ZÁKAZKOVEJ VÝSTAVBE NEHNUTEĽNOSTI URČENEJ NA PREDAJ**

Spoločnosť o zákazkovej výrobe neúčtuje.