

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Významné položky nákladov za prijaté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	573 090	605 503
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	23 212	9 000
náklady súvisiace s overením a zostavením individuálnej účtovnej závierky a daňovým poradenstvom	23 212	9 000
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	549 878	596 503
Opravy a udržiavanie	64 363	181 719
Služby ELIOT Group	15 631	13 398
Služby IT support	4 176	3 854
Služby TB	93 959	77 704
Služby TO – správa registratúry	308	1 966
Náklady spojené s vydávaním časopisu PBT	24 984	29 418
Nájomné Aupark	30 340	30 340
Nájomné Tatracentrum	7 061	654
Nájom hnuťelných vecí (vrátane MT)	9 177	7 779
Sprostredkovateľská provízia	12 244	15 577
Marketingové služby	17 068	6 566
Ostatné služby (účt.trieda 51)	270 567	227 528
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 993 110	7 835 421
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	838 486	6 056 943
Spotreba materiálu a energie	79 176	86 591
Osobné náklady	497 978	296 631
Dane a poplatky	22 169	23 140
Odpisy k DN a DHM	336 421	187 572
Zostatková cena predaného DHM	211 423	1 166 057
Ostatné náklady na hosp.činnosť	7 457	18 487
Finančné náklady, z toho:	- 1 212 513	52 973
Nákladové úroky	159 947	52 409
Tvorba a zúčtovanie opravnej položky	- 1 374 308	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 848	564
Mimoriadne náklady, z toho	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)

J. DAŇ Z PRÍJMOV

1. VZTAH MEDZI SUMOU SPLATNEJ DAŇ Z PRÍJMOV A SUMOU ODLOŽEJNEJ DAŇ Z PRÍJMOV A MEDZI VÝSLEDKOM HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM

Názov položky <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane <i>b</i>	Daň <i>c</i>	Daň v % <i>d</i>	Základ dane <i>e</i>	Daň <i>f</i>	Daň v % <i>g</i>
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 097 606	x	x	559 656	x	x
teoretická daň	x	252 449	23	x	106 335	19
Daňovo neuznané náklady	93 515	21 508	23	11 735	2 230	19
Výnosy nepodliehajúce dani	2 324 509	534 636	23	31 792	6 040	19
Umorenie daňovej straty			23	103 343	19 636	19
Spolu	-1 133 388	-260 679	23	436 256	82 889	19
Splatná daň z príjmov	x	35	23	x	82 920	19
Odložená daň z príjmov	x	189 346	22	x	48 497	23
Celková daň z príjmov	x	189 346	22	x	131 417	19

2. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLÁDÁVKA ALEBO ZÁVÄZOK

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	5 248 329	1 503 961
odpočítateľné	65 299	0
zdaniteľné	5 313 628	1 503 961
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	78 052	0
odpočítateľné	78 052	0
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23*
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaučtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	1 137 461	329 581
Zmena odloženého daňového záväzku	189 346	38 887
Zaučtovaná ako náklad	186 074	48 497
Zaučtovaná do vlastného imania	3 272	- 9 610

3. DALŠIE INFORMÁCIE

- a) **Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania**

Spoločnosti sa netýka.

- b) **Možnosť umorovania daňovej straty a odpočítateľné dočasné rozdiely, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka**

Spoločnosť má možnosť v budúcnosti umorovať daňovú stratu vo výške 12 790 913 nezahŕňa daňovú stratu za rok 2013).

- c) **Zmeny pri vykázaní odloženej daňovej pohľadávky vzťahujúcej sa k minulým obdobiam**

Spoločnosti sa netýka.

K. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosti sa netýka.

L. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

Spoločnosti sa netýka.

M. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Okrem príjmov zo zamestnaneckého pomeru nemal člen štatutárneho orgánu žiadne iné príjmy alebo výhody.

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

1. ÚDAJE O TRANSAKCIÁCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI (okrem vzťahu s materskou účtovnou jednotkou a dcérskymi účtovnými jednotkami)

a) Prehľad uskutočnených transakcií

Spriaznená osoba <i>a</i>	Kód druhu obchodu <i>b</i>	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie <i>c</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie <i>d</i>
Tatra Residence, s.r.o. (výnos – prev. fa a sprostredkovanie predaja)	03	48 582	119 249
Tatra Residence, s.r.o. (náklad – ostat.slужby)	03	0	47 409
Tatra – Leasing, s.r.o. (výnos – predaj)	03	201 667	1 966
Tatra – Leasing, s.r.o. (náklad – kúpa)	03	268 180	0
Tatra banka, a.s. (výnos – úrok z účtov)	08	179	166
Tatra banka, a.s. (výnos – pomoc.bank.sl.)	03	41 728	35 900
Tatra banka, a.s. (výnos – tržby z predaja majetku)	02	0	21 510
Tatra banka, a.s. (výnos – sprostr.hypo.ú.)	03	0	1 350
Tatra banka, a.s. (náklad – úrok z úveru a KTK účtu)	08	118 814	52 409
Tatra banka, a.s. (náklad – bank.poplatky)	11	1 721	564
Tatra banka, a.s. (náklad – poskyt.slужby)	03	93 959	77 704
Tatra banka, a.s. (náklad – nájom NP a HV)	03	46 639	38 795
Tatra banka, a.s. (výnos – nájom NP a HV + služby spojené s nájmom)	03	625 538	456 496
Tatra banka, a.s. (náklad – refa služieb spojených s nájmom)	03	5 132	628
Tatra banka, a.s. (náklad – ost.slужby)	03	19 984	7 909
Tatra banka, a.s. (náklad – nevyfa nákl.)	03	0	332
Tatra banka, a.s. (výnos – ost.slужby + sprostr. predaja)	03	6 730	0
Tatra banka, a.s. (výnos – predaj inzercie)	03	29 984	29 128

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
01	kúpa
02	predaj
03	poskytnutie služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know-how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod.

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)

b) Prehľad zostatkov pohľadávok a záväzkov

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Popis položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Tatra Residence, s.r.o.	Prev.f.a a sprostred.predaja		47 409
Tatra banka, a.s.	Prostriedky na bank.účtoch	2 037 061	2 506 057
Tatra banka, a.s.	Prevádzkové faktúry	48 537	0
Spolu pohľadávky		2 085 598	2 553 466
Tatra Residence, s.r.o.	Prev.f.a a sprostred.predaja		0
Tatra banka, a.s.	Kontokorentný úver	32 857 228	1 070 285
Tatra banka, a.s.	Splátkový úver	17 787 020	0
Tatra banka, a.s.	Rezervy (nevyfa.náklad)	1 856	332
Spolu záväzky		50 646 104	1 070 617

2. ÚDAJE O TRANSAKCIÁCH S MATERSKOU ÚČTOVNOU JEDNOTKOU A DCERSKÝMI ÚČTOVNÝMI JEDNOTKAMI

a) Prehľad uskutočnených transakcií

<i>Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka</i>	<i>Kód druhu obchodu</i>	<i>Hodnotové vyjadrenie obchodu</i>	
		<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
<i>A</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>D</i>
ELIOT, a.s. (náklad – poskytnuté služby)	03	13 398	13 398
BA Development, s.r.o. (výnos, úroky z pôžičky)	08	96 160	0
BA Development, s.r.o. (výnos, provízia)	03	11 254	0
BA Development II, s.r.o. (výnos, úroky z pôžičky)	08	1 007	0
PRODEAL, a.s. (výnos, úroky z pôžičky)	08	163 041	0
PRODEAL, a.s. (výnos, sprostredkovanie prenájmu)	03	103 650	0
Dúbravčice, s.r.o. (výnos, úroky z pôžičky)	08	34 157	0
Dúbravčice, s.r.o. (výnos, sprostredkovanie prenájmu)	03	47 444	0

Účtovné jednotky BA Development, s.r.o., BA Development II, s.r.o., PRODEAL, a.s., Dúbravčice, s.r.o. sa stali dcérskymi účtovnými jednotkami spoločnosti až v priebehu roku 2013, preto údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie nie sú v tejto tabuľke uvedené. Uvedené účtovné jednotky neboli ani spriaznenými stranami spoločnosti v roku 2012.

b) Prehľad zostatkov pohľadávok a záväzkov

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Popis položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
BA Development, s.r.o.	pôžička – istina	4 995 000	0
BA Development, s.r.o.	pôžička – úroky	976 184	0
BA Development II, s.r.o.	pôžička – istina	2 478 599	0
BA Development II, s.r.o.	pôžička – úroky	5 250	0
PRODEAL, a.s.	pôžička – istina	17 177 115	0
PRODEAL, a.s.	pôžička – úroky	1 212 459	0
PRODEAL, a.s.	provízia	9 839	0
Dúbravčice, s.r.o.	pôžička – istina	1 143 000	0
Dúbravčice, s.r.o.	pôžička – úroky	144 858	0
Spolu pohľadávky		28 142 304	0
neaplikovateľné		0	0
Spolu záväzky		0	0

Účtovné jednotky BA Development, s.r.o., BA Development II, s.r.o., PRODEAL, a.s., Dúbravčice, s.r.o. sa stali dcérskymi účtovnými jednotkami spoločnosti až v priebehu roku 2013, preto údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie nie sú v tejto tabuľke uvedené. Uvedené účtovné jednotky neboli ani spriaznenými stranami spoločnosti v roku 2012.

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

S platnosťou od 1. januára 2014 bol schválený zákon č. 463/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Uvedeným zákonom sa mení sadzba dane z príjmov právnických osôb platná v roku 2014 na výšku 22 %.

K dátumu 1. januára 2014 sa spoločnosť CENTRUM BÝVANIA, s.r.o. premenovala na Tatra Residence, s.r.o.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2012, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

P. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA

Pohyby vlastného imania v roku 2013 sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	11 325 765	11 817 754	0	0	23 143 519
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohládavky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážlo	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	14 155 608	0	0	14 155 608
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-3 533 743	0	0	-3 533 743
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	84 404	0	0	84 404
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	1 240 670	0	0	1 240 670
Neuhradená strata minulých rokov	-3 420 655	-30 686 891	0	428 239	-33 679 307
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	428 239	911 499	0	- 428 239	911 499
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	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)

Pohyby vlastného imania v roku 2012 sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	11 325 765	0	0	0	11 325 765
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-3 446 972	9 610	0	16 707	-3 420 655
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	16 707	428 239	0	-16 707	428 239
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0

R. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV PRI POUŽITÍ NEPRIAMEJ METÓDY

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 (+/-)	1 097 608	559 657
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(769 126)	(11 770)
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	358 548	187 572
	Zmena stavu rezerv (+/-)	82 632	(213 573)
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	(1 384 537)	-
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	294 866	2 158
	Úroky účtované do nákladov (+)	159 947	52 409
	Úroky účtované do výnosov (-)	(52 475)	(166)
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	52 585	(40 170)
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	(280 693)	-
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	1 452 158	3 882 221
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	276 665	171 653
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	244 292	(2 762 532)
	Zmena stavu zásob (-/+)	931 201	6 473 100
	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.)	1 780 640	4 430 108
	Prijaté úroky (+)	3 872	166
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(159 947)	(52 409)
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(196 241)	(32)
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 428 324	4 377 833
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-	(772 127)
	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	158 837	1 206 227
	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	70 129	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	228 966	434 100
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	3 855 542	-
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	3 855 542	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(5 980 993)	(3 808 719)
	Výdavky na splácanie úverov (-)	(5 956 360)	(3 388 896)
	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (-)	(24 633)	(419 823)
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	(2 125 451)	(3 808 719)
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	(468 161)	1 003 214
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	2 507 221	1 504 007
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 039 060	2 507 221
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	2 039 060	2 507 221

Návrh rozhodnutia Valného zhromaždenia

Spoločnosť Tatra Residence, s.r.o. dosiahla v účtovnom období roku 2013 k 31.12.2013 výsledok hospodárenia po zdanení : **+911 497,92 EUR (zisk)**

Konatelia spoločnosti predložia valnému zhromaždeniu, ktoré sa bude konať 27.6.2014 riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2013 a nasledovný návrh na rozdelenie zisku:

- Doplniť zákonný rezervný fond o sumu 5 % z čistého zisku, vyčísleného v ročnej účtovnej závierke za rok 2013, t.j vo výške 45 574,90 EUR
- Uhradiť z nerozdeleného zisku za r.2013:
 - stratu za r. 2002 vo výške 38 582,76 EUR,
 - stratu za r. 2002 vo výške 284 117,86 EUR,
 - stratu za r. 2003 vo výške 543 222,40 EUR.
- Zo zisku minulých rokov v celkovej výške 1 240 670,10 EUR uhradiť:
 - stratu za r. 2003 vo výške 1 095 506,43 EUR,
 - stratu za r. 2004 vo výške 145 163,67 EUR.