

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2013

v - eurocentoch - celých eurách

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od mesiac rok do mesiac rok

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka

- riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná závierka

- zostavená
 - schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

. .

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

C F I N V E S T - S e n e c , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

PSČ

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

/

Číslo faxu

/

E-mailová adresa


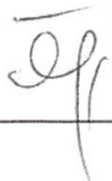
Zostavené dňa:
28.2.2014

Podpisový záznam
osoby zodpovednej za
vedenie účtovníctva:

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za zostavenie
účtovnej závierky:

Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu účtovnej
jednotky alebo fyzickej
osoby, ktorá je účtovnou
jednotkou:

Schválené dňa:

CF INVEST – Senec, a.s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

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

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	CF INVEST - Senec, a.s. („spoločnosť“) Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Dátum založenia	24. novembra 2006
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	16. decembra 2006
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none">• Nadobúdanie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva,• prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností – obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností,• sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),• predaj nehnuteľností,• prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností,• správa nehnuteľností – obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

2. Zamestnanci

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

3. Neobmedzené ručenie

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

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

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

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2012

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

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	Ing. Martin Medveď
	člen	Ing. Marek Ölveczky
	člen	JUDr. Andrea Tarkuličová
Dozorná rada		Ing. Miloslav Mlynár
		Ing. Martin Ďuriančík
		Mgr. Marek Prokopec

7. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %		
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., ktorá koná v mene špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný fond o.p.f. („realitný fond“)	5 642 980	100	100	100
Spolu	5 642 980	100	100	100

8. Konsolidovaná účtovná zvierka

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

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná zvierka za rok 2013 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti, ktorej predpokladom je aj pokračovanie financovania spoločnosti zo strany jediného akcionára, čo spoločnosť aj očakáva.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej zvierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť (pozri. aj pozn. II.10a).
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej zvierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

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

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

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- d) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- e) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- f) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- g) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- h) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- i) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 23 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %.

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

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

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

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

Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľností

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

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

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

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

Opravné položky k pohľadávkam

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

Tvorba opravných položiek sa riadi internou smernicou a je nasledovná:

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

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

- Plán odpisov

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

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Budovy	20 rokov	5,0 %
Vonkajšie osvetlenie	20 rokov	5,0 %
Príjazdová cesta	20 rokov	5,0 %
Vodovodná prípojka	12 rokov	8,33 %
Kanaliz. prípojka (dažďová, splašková)	12 rokov	8,33 %
Plynová prípojka	12 rokov	8,33 %
NN rozvody	12 rokov	8,33 %
Trafostanica	12 rokov	8,33 %
STL prípojka plynu	12 rokov	8,33 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

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

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

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

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

CF INVEST - Senec, a. s.
 Poznámky individuálnej účtovnej závierky
 Zostavenej k 31. decembru 2013
 (údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

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

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

Spoločnosť neviduje v účtovníctve dlhodobý nehmotný majetok.

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

31. december 2013

Riadok súvahy	Pozemky		Stavby		Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí		Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
	012	013	014	015	016	017						
Prvotné ocenenie	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	-	-	-	3 450	-	9 800 514
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221 253	-	221 253
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82 304)	-	(82 304)
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	-	-	-	142 399	-	9 939 463
Oprávky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 1. januára 2013	-	1 385 514	62 143	-	-	-	-	-	-	-	-	1 447 657
Prírastky	-	304 269	14 430	-	-	-	-	-	-	-	-	318 699
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	1 689 783	76 573	-	-	-	-	-	-	-	-	1 766 356
Opravná položka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota	3 538 590	4 699 819	110 998	-	-	-	-	-	-	3 450	-	8 352 857
K 1. januára 2013	3 538 590	4 395 550	96 568	-	-	-	-	-	-	142 399	-	8 173 107

Pohyb na účte 042 Obstaranie dlhodobého hmotného majetku boli nezrealizované projekty preúčtované do nákladov a projekty, ktoré boli zrealizované a následne refakturované.

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

	<i>Riadok súvahy</i>	<i>012</i>	<i>013</i>	<i>014</i>	<i>015</i>	<i>016</i>	<i>017</i>	<i>018</i>	<i>019</i>	<i>011</i>
	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i>	<i>Pestovateľské celky trvalých porastov</i>	<i>Základné stádo a ťažné zvieratá</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddávky</i>	<i>Celkom</i>	
Prvotné ocenenie										
K 1. januára 2012	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	-	-	-	9 797 064
Prírastky	-	-	-	-	-	-	8 350	-	-	8 350
Úbytky	-	-	-	-	-	-	(4 900)	-	-	(4 900)
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	3 450	-	-	9 800 514
Oprávky										
K 1. januára 2012	-	1 081 245	47 713	-	-	-	-	-	-	1 128 958
Prírastky	-	304 269	14 430	-	-	-	-	-	-	318 699
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	1 385 514	62 143	-	-	-	-	-	-	1 447 657
Opravná položka										
K 1. januára 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota										
K 1. januára 2012	3 538 590	5 004 088	125 428	-	-	-	-	-	-	8 668 106
K 31. decembru 2012	3 538 590	4 699 819	110 998	-	-	-	3 450	-	-	8 352 857

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.3. Opravná položka k nadobudnutému majetku (účet 097)

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

Dlhodobý hmotný majetok predstavuje pozemky, stavbu hypermarketu, príjazdové cesty, trafostanicu a prípojky (vodovodnú, plynovú, kanalizačnú), nachádza sa v meste Senec a je prenajímaný jedinému nájomcovi za účelom generovania výnosov.

Na pozemky spoločnosti bolo zriadené vecné bremeno – právo prechodu pešo a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami a právo uloženia inžinierskych sietí v prospech vlastníka vedľajšieho pozemku.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku stanovená nezávislými externými znalcami (pozri Čl.II, poznámka 10a účtovnej závierky) k 31. októbru 2013 predstavuje 9 968 442 EUR, (31. decembra 2012: 9 935 283 EUR), t.j. spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o opravnej položke k dlhodobému hmotnému majetku.

1.4. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia (zostatková hodnota poisteného majetku)		Názov a sídlo poisťovne
		2013	2012	
Budova	Požiarna nebezpečenstvo			UNIQA poisťovňa, a.s., Zámocká 4, Bratislava, poistná zmluva č. 3137001435
	<i>budova (na novú hodnotu)</i>	5 311 027	5 311 027	
	<i>sklo</i>	6 639	6 639	
	<i>prerušenie prevádzky (zisk a náklady)</i>	1 327 757	1 327 757	
	Poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou, poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení	5 311 027	5 311 027	
	Krádež a lúpež (stav. úpravy, súčasti stavby)	16 597	16 597	
Vonkajší vandalizmus		1 660	1 660	
	Všeobecná zodpovednosť	165 970	165 970	

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

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

1.6. Majetok vo vlastníctve iných subjektov

Spoločnosť neeviduje majetok vo vlastníctve iných subjektov.

1.7. Goodwill

Spoločnosť neúčtuje o goodwill.

1.8. Výskumná a vývojová činnosť

Spoločnosť neúčtuje o výskumnej a vývojovej činnosti.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve dlhodobý finančný majetok.

3. Zásoby (r. 031 súvahy)

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve zásoby.

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4. Pohľadávky (r. 038 a 046 súvahy)

4.1. Pohľadávky voči spriazneným osobám

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve žiadne pohľadávky voči spriazneným osobám.

4.2. Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2013</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstat- nenosti</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva</i>	<i>Stav k 31. 12. 2013</i>
Pohľadávky z obchodného styku	36 535		-	-	36 535
Spolu	36 535		-	-	36 535

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

Spoločnosť k 31. decembru 2013 stále eviduje vytvorenú opravnú položku k pohľadávkam vo výške 36 535 EUR na pohľadávku voči odberateľovi Fortaco, s.r.o. (Ruukki Slovakia, s.r.o. – pôvodný názov spoločnosti) z dôvodu neuhradenej faktúry.

4.3. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	72 868	36 535	109 403
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	23 450	-	23 450
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	96 318	36 535	132 853

31. december 2012

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	36 535	-	36 535
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	-	-	-
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	36 535	-	36 535

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4.4. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	2013	2012
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky po lehote splatnosti	36 535	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	72 868	36 535
Spolu krátkodobé pohľadávky	109 403	36 535
Dlhodobé pohľadávky		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-

4.5. Zabezpečenie pohľadávok

Spoločnosť neeviduje žiadne pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

4.6. Záložné právo a obmedzené nakladanie s pohľadávkami

Spoločnosť nemá zriadené záložné právo na žiadne pohľadávky.

5. Finančné účty (r. 055 súvahy)

5.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	2013	2012
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	-	-
Bankové účty bežné	545 432	508 111
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	545 432	508 111

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

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

6. Časové rozlíšenie (r. 061 súvahy)

Položka	Riadok	31. december 2013	31. december 2012
Náklady budúcich období dlhodobé	062	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	063	1 364	1 094
z toho: náklady na poistenie		1 094	1 094
náklady na znalecké posudky		270	-
Príjmy budúcich období dlhodobé	064	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	065	-	-
Spolu	061	1 364	1 094

7. Pohľadávky z finančného prenájmu (u prenajímateľa)

Spoločnosť neúčtuje o pohľadávkach z finančného prenájmu.

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 067 súvahy)

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výška upísaného základného imania je 5 642 980 EUR. Základné imanie je tvorené peňažným vkladom spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., ktorá koná na účet Realitného fondu o.p.f.

Celé základné imanie je splatené.

Základné imanie spoločnosti je rozdelené na 17 000 kmeňových akcií na meno v menovitej hodnote 331,94 EUR.

Strata na akciu sa vypočítala ako podiel čistej straty po zdanení a váženého priemeru akcií v obehu v bežnom účtovnom období. V roku 2013 bola strata na kmeňovú akciu v nominálnej hodnote 331,94 EUR vo výške 2,539 EUR (r. 2012: zisk na kmeňovú akciu vo výške 2,958 EUR).

Na základe rozhodnutia jediného akcionára spoločnosti zo dňa 27. júna 2013 bol zisk za účtovné obdobie roku 2012 vo výške 50 281 EUR rozdelený nasledovne:

Položka	2012
Zisk	50 281
Rozdelenie zisku	
	2012
Prídel do zákonného rezervného fondu	5 028
Prídel na zvýšenie základného imania	-
Prídel do štatutárnych fondov	-
Prídel do ostatných fondov	-
Použitie na vyrovnanie straty z minulých rokov	45 253
Dividendy	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-
Prídel do sociálneho fondu	-
Iné rozdelenie zisku	-
Zisk na rozdelenie spolu	50 281

2. Rezervy (r. 089 súvahy)

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

31. december 2013

Položka	Stav k 1. 1. 2013	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2013
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	4 580	4 451	4 580	-	4 451
z toho: audit	4 141	4 141	4 141	-	4 141
Znalecké posudky	439	-	439	-	-
Právne služ., súdne trovy registra. opravy	-	310	-	-	310
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila k 31. decembru 2013 rezervu na služby auditu vo výške 4 141 EUR, na právne služby 100 EUR, súdne trovy 100 EUR, registratúra 10 EUR a opravy 100 EUR.

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2012</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2012</i>
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	3 461	4 580	3 461	-	4 580
<i>z toho: audit</i>	-	4 141	-	-	4 141
<i>znalecké posudky</i>	-	439	-	-	439
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila k 31. decembru 2012 rezervu na služby auditu vo výške 4 141 EUR a na znalecké posudky vo výške 439 EUR.

Spoločnosť nevytvorila žiadnu ďalšiu rezervu na prípadné sankcie od tretích strán (napr. správcu dane, obchodného partnera a pod.) z titulu výkonu svojej podnikateľskej činnosti, nakoľko na základe analýzy súčasného stavu nepredpokladá, že by jej nejaké sankcie od akejkoľvek tretej strany hrozili, aj keď túto skutočnosť nemôže vzhľadom na rozdielnu interpretáciu súčasných právnych predpisov celkom vylúčiť.

3. Závazky (r. 094 a 106 súvahy)

3.1. Výška krátkodobých záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>			<i>Celkom</i>
	<i>do lehoty</i>	<i>do 360 dní po lehote</i>	<i>nad 360 dní po lehote</i>	
Závazky z obchodného styku (r. 107)	1 134	-	-	1 134
Čistá hodnota zákazky (r. 108)	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky (r. 109)	-	-	-	-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu (r. 112)	-	-	996	996
Závazky voči zamestnancom (r. 113)	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 114)	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 115)	8 860	-	-	8 860
Ostatné záväzky (r. 116)	11	-	-	11
Spolu k 31. decembru 2013	10 005	-	996	11 001

31. december 2012

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>			<i>Celkom</i>
	<i>do lehoty</i>	<i>do 360 dní po lehote</i>	<i>nad 360 dní po lehote</i>	
Závazky z obchodného styku (r. 107)	2 745	-	-	2 745
Čistá hodnota zákazky (r. 108)	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky (r. 109)	-	-	-	-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)	3 300 000	-	-	3 300 000
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu (r. 112)	-	-	996	996
Závazky voči zamestnancom (r. 113)	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 114)	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 115)	16 868	-	-	16 868
Ostatné záväzky (r. 116)	2	-	-	2
Spolu k 31. decembru 2011	3 319 615	-	996	3 320 611

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>Spolu k 31. 12. 2013</i>	<i>Spolu k 31. 12. 2012</i>
Dlhodobé záväzky:			
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		3 329 434	22 369
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-	-
Spolu dlhodobé záväzky	094	3 329 434	22 369
Krátkodobé záväzky:			
Závazky po lehote splatnosti		996	996
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		10 005	3 319 615
Spolu krátkodobé záväzky	106	11 001	3 320 611

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

<i>Položka</i>	2013	2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	(104 564)	(97 257)
<i>odpočítateľné</i>	29 228	36 535
<i>zdaniteľné</i>	(133 792)	(133 792)
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:		
<i>odpočítateľné</i>	-	-
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	43 629	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	16 028	-
Uplatnená daňová pohľadávka:		
<i>zaúčtovaná ako zníženie nákladov</i>	-	-
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	-	-
Odložený daňový záväzok	29 434	22 369
Zmena odloženého daňového záväzku:		
<i>zaúčtovaná ako náklad</i>	7 065	3 052
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	-	-

Spoločnosť vypočítava odložený daňový záväzok ako rozdiel odloženého daňového záväzku zo zdaniteľných dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku vykázanou v súvahe a jeho daňovou základňou. Spoločnosť za rok 2013 pozastavila daňové odpisy.

Spoločnosť v zmysle interných predpisov o odloženom daňovom záväzku účtovala vo výške 29 434 EUR.

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

Spoločnosť neúčtuje o sociálnom fonde, nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

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

Spoločnosť neúčtuje o vydaných dlhopisoch, nakoľko nevydala žiadne dlhopisy.

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2012</i>
Dlhodobé pôžičky	EUR	12	31. 12. 2018	3 300 000	-
Krátkodobé pôžičky					3 300 000
Krátkodobé finančné výpomoci (r. 117)				-	-

Veriteľom je spriaznená osoba, spoločnosť Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f. Pôžička bola poskytnutá na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 22. decembra 2008 pri úrokovej sadzbe 12 % p.a. s konečnou splatnosťou ku dňu 31. decembra 2012, dodatkom k zmluve o pôžičke bola konečná splatnosť predĺžená do 31. decembra 2018.

CF INVEST - Senec, a. s.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2013****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Pôžička je za účelom zabezpečenia uspokojenia záväzkov spoločnosti na vrátenie pôžičky spolu s jej príslušenstvom zabezpečená bianko zmenkou na základe zmluvy o použití zmenky zo dňa 22. decembra 2008.

5. Bankové úvery (r. 118 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2012</i>
Dlhodobé bankové úvery (r. 119)	EUR	-	-	-	-
Krátkodobé bankové úvery (r. 120)	EUR	-	-	-	-

Spoločnosť nemá poskytnuté žiadne bankové úvery.

6. Časové rozlíšenie (r. 121 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2013</i>	<i>31. december 2012</i>
Výdavky budúcich období dlhodobé	122	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	123	-	-
z toho: náklady na vypracovanie znal. posudkov		-	-
úroky zo splát. úveru		-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé	124	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé	125	-	-
Spolu	121	-	-

7. Deriváty

Spoločnosť počas roka neuskutočnila derivátové transakcie.

8. Záväzky z finančného prenájmu (u nájomcu)

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

V. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti****1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 01, 05 výkazu ziskov a strát)**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

<i>Oblasť odbytu</i>	<i>2013</i>		<i>2012</i>	
	<i>EUR</i>	<i>%</i>	<i>EUR</i>	<i>%</i>
Slovensko	728 676	100	703 355	100
Zahraničie celkom	-	-	-	-
Predaj celkom	728 676	100	703 355	100

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb:

<i>Oblasť odbytu</i>	<i>Prenájom priestorov a služby spojené s prenájomom</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Slovensko	728 676	703 355
Spolu	728 676	703 355

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

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

<i>Položka</i>	<i>31. december 2013</i>	<i>31. december 2012</i>
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	728 676	703 355
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	71 255	34 418
Čistý obrat celkom	799 931	737 733

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

Spoločnosť neučtuje o vnútroorganizačných zásobách.

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

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Významné položky pri aktivácii nákladov	07	-	-
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	22	70 969	32 932
z toho:			
<i>refakturácia nákladov ostatným realitným spoločnostiam</i>		70 969	2 486
Finančné výnosy		-	-
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	40	-	-
<i>kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>		-	-
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov</i>	42	-	-
Mimoriadne výnosy	52	-	-

Spoločnosť neučtuje o aktivácii.

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

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

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Náklady za poskytnuté služby	10	23 637	23 464
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>		7 141	7 284
<i>náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky</i>		7 141	7 284
Významné položky nákladov za poskytnuté služby		16 496	16 180
z toho:			
<i>služby správy objektu</i>		4 680	4 680
<i>opravy a udržiavanie</i>		3 182	2 222
<i>vedenie účtovníctva, ekon. agendy</i>		3 320	3 320
<i>služby správy registratúry</i>		13	800
<i>právne porad.</i>		167	-
<i>nezrealizované projekty</i>		1 500	2 000
<i>ostatné služby</i>		3 634	3 158
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti		410 724	409 138
z toho:			
<i>poistenie majetku</i>		4 787	4 787
<i>náklady prefakturované ostatným realitným spoločnostiam</i>		70 969	2 486
<i>odpisy majetku</i>		318 699	318 699
<i>dane a poplatky</i>		16 269	16 185
<i>opravné položky k pohľadávkam</i>		-	36 535
<i>ostatné</i>		-	30 446
Finančné náklady			
<i>nákladové úroky</i>	39	401 500	233 153
<i>ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	43	120	5 135
<i>náklady na poistenie majetku</i>		-	-
Mimoriadne náklady	53	-	-

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

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

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

Položka	2013	2012
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	(1 338)	3 890
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	-	-
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	-	-
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	72 857	36 535
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-	-

Odsúhlasenie dane z príjmov

Položka	2013	2012
Splatná daň z príjmov:		
z bežnej činnosti (r. 049)	54	19 653
z mimoriadnej činnosti (r. 056)	-	-
Odložená daň z príjmov:		
z bežnej činnosti (r. 050)	7 065	(3 051)
z mimoriadnej činnosti (r. 057)	-	-
Daň z príjmov celkom	7 119	16 602

	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	(36 050)			66 883		
z toho:						
teoretická daň	-	(8 291)	23	-	12 707	19
Daňovo neuznané náklady	14	3	-	22	4	-
Výnosy nepodliehajúce dani	(286)	(66)	-	-	-	-
Vplyv nevykázaney odloženej daňovej pohľadávky	73 141	16 757	-46	-	-	-
Umorenie daňovej straty						
Zmena sadzby dane	(5 817)	(1 338)	3	20 474	3 890	6
Iné	235	54	-	-	-	-
Spolu	30 952	7 119	20	87 378	16 602	25
Splatná daň z príjmov		54	-		19 653	29
Odložená daň z príjmov		7 065	20		(3 051)	-4
Celková daň z príjmov		7 119	20		16 602	25

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

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

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

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

2. Budúce práva a povinnosti

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

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

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

XI. SPRIAZNENÉ OSOBY

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

Spoločnosť eviduje spriaznenú osobu:

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

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

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2013				Kód druhu obchodu
	Pohľadávky	Záväzky	Náklady	Výnosy	
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.	-	3 300 000	401 500	-	08
Ing. Novák	-	996	-	-	
Spolu	-	3 300 996	401 500	-	

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2012				Kód druhu obchodu
	Pohľadávky	Záväzky	Náklady	Výnosy	
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.	-	3 300 000	185 653	-	08
Ing. Novák	-	996	-	-	
Spolu	-	3 300 996	185 653	-	

Spoločnosti bola zo strany spriaznenej osoby poskytnutá pôžička (záväzok predstavuje nesplatenú istinu), náklady predstavujú uhradené úroky v r. 2013. Konečná splatnosť pôžičky je 31. decembra 2018.

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

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

XIII. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2013</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2013</i>
Základné imanie	5 642 980	-	-	-	5 642 980
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 305	-	-	-	3 305
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	157 654	-	-	5 028	162 682
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(339 718)	-	-	45 253	(294 465)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	50 281	-	(36 104)	50 281	(36 104)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

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

31. december 2012

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2012</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2012</i>
Základné imanie	5 642 980	-	-	-	5 642 980
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 305	-	-	-	3 305
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	147 013	-	-	10 641	157 654
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(435 479)	-	-	95 761	(339 718)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	106 401	50 281	-	(106 401)	50 281
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

XIV. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

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

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

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

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	Účet	2013	2012
Peniaze	211	-	-
Ceniny	213	-	-
Účty v bankách	221	545 432	508 111
Spolu		545 432	508 111

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

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Označenie	Názov položky	Skutočnosť v EUR	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(36 050)	66 883
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	719 514	570 470
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	318 699	318 699
	Zmena stavu rezerv (+/-)	(129)	1 119
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-	36 535
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(270)	(17 550)
	Uroky účtované do nákladov (+)	401 500	233 153
	Uroky účtované do výnosov (-)	(286)	(1 486)
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	(81 993)	43 457
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(72 868)	49 286
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(9 125)	(5 829)
	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.)	601 471	680 810
	Prijaté úroky (+)	286	1 486
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(401 500)	(233 153)
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(23 989)	(38 055)
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	176 268	411 088
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(138 949)	(3 450)
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(138 949)	(3 450)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-	(706 274)
	Výdavky na splácanie úverov (-)	-	(3 776 274)
	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	3 070 000
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-	(706 274)
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	37 319	(298 636)
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	508 111	806 747
F.	Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
G.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia (súčet D + E + F)	545 432	508 111