

CF INVEST – Senec, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

(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	2014	2013
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 2014 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2013

Účtovnú závierku spoločnosti za rok 2013 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 27. júna 2014.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	Ing. Martin Medved'
	člen	Ing. Marek Ólveczky
	člen	JUDr. Andrea Tarkuličová
Dozorná rada		Ing. Miroslav Mlynár
		Ing. Martin Ďuriančík
		Mgr. Peter Rybanský

CF INVEST – Senec, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

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 závierka

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

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2014 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 závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť (pozri. aj pozn. 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 závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

CF INVEST – Senec, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

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 22 % 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 odložená daňový záväzok, spoločnosť neúčtuje o odloženej dani.

CF INVEST – Senec, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

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 nehnuteľností na základe dvoch znaleckých posudkov (vypočítanej ako aritmetický priemer), spracovanými nezávislými externými znalcami. 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 neučtuje.

Znalecké posudky sú stanovené výnosovou metódou. Aj napriek zvýšenému počtu transakcií v roku 2014 si príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľností 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 2014 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 týmto priemerom hodnôt a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, spoločnosť nevznikla povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku. V období do 31. decembra 2014 nedošlo k významným zmenám v hodnotách, ktoré majú vplyv na tento odhad.

Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2014 a stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľností 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 pohrádkam

Spoločnosť tvorí opravné položky k pohrádkam, pri ktorých je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí. Opravné položky sú tvorené voči pohrádkam, ktoré sú 60 dní po splatnosti a k pohrádkam 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 pohrádky	100
Pohrádky voči rizikovým odberateľom	100

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

CF INVEST – Senec, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

- 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 zvierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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 zvierky 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 2014

(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 neeviduje v účtovníctve dlhodobý nehmotný majetok.

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

31. december 2014

Riadok súvahy	Pozemky		Stavby	Samostatné hnutelné veci		Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažené zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
	012	013		014	015						
Prvotné ocenenie											
K 1. januára 2014	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	-	142 399	-	-	9 939 463
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	(142 399)	-	-	(142 399)
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2014	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	-	-	-	-	9 797 064
Oprávky											
K 1. januára 2014	-	1 689 783	76 573	-	-	-	-	-	-	-	1 766 356
Prírastky	-	304 269	14 430	-	-	-	-	-	-	-	318 699
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2014	-	1 994 052	91 003	-	-	-	-	-	-	-	2 085 055
Opravná položka											
K 1. januára 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota											
K 1. januára 2014	3 538 590	4 395 550	96 568	-	-	-	-	142 399	-	-	8 173 107
K 31. decembru 2014	3 538 590	4 091 281	82 138	-	-	-	-	-	-	-	7 712 009

CF INVEST - Senec, a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

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						
Prvotné ocenenie											
K 1. januáru 2013	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	-	-	3 450	-	9 800 514
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	221 253	-	221 253
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	(82 304)	-	(82 304)
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	3 538 590	6 085 333	173 141	-	-	-	-	-	142 399	-	9 939 463
Opravy											
K 1. januáru 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. januáru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota											
K 1. januáru 2013	3 538 590	4 699 819	110 998	-	-	-	-	-	3 450	-	8 352 857
K 31. decembru 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 2014

(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. 2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2014
Opravná položka k nadobudnutému majetku	-	-	-	-	-
Oprávkky 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. decembru 2014 predstavuje 9 998 746 EUR, (31. decembra 2013: 9 968 442EUR), 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
		2014	2013	
Budova	Požiarné nebezpečenstvo	5 311 027	5 311 027	UNIQA poisťovňa, a.s., Zámocká 4, Bratislava, poistná zmluva č. 3137001435
	<i>budova (na novú hodnotu)</i>			
	<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.

CF INVEST - Senec, a. s.**Poznámky individuálnej účtovnej zvierky****Zostavenej k 31. decembru 2014****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****3. Zásoby (r. 034 súvahy)**

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve zásoby.

4. Pohľadávky (r. 042 a 053 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. 2014</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. 2014</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 2014 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 2014**

<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. 057)	1 500	36 535	38 035
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (r. 043)	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku (r. 045)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 049)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 062)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 063)	2 728	-	2 728
Iné pohľadávky (r. 065)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	4 228	36 535	40 763

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2014
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2013

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
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

4.4. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	2014	2013
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky po lehote splatnosti	36 535	36 535
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	4 228	96 318
Spolu krátkodobé pohľadávky	40 763	132 853
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. 071 súvahy)

5.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	2014	2013
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	-	-
Bankové účty bežné	1 082 874	545 432
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	1 082 874	545 432

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.

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2014
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

6. Časové rozlíšenie (r. 074 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2014</i>	<i>31. december 2013</i>
Náklady budúcich období dlhodobé	075	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	076	1 094	1 364
z toho: náklady na poistenie		1 094	1 094
náklady na znalecké posudky		-	270
Príjmy budúcich období dlhodobé	077	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	-	-
Spolu	074	1 094	1 364

7. Pohľadávky z finančného prenájmu (u prenajímateľa)

Spoločnosť neučtuje o pohľadávkach z finančného prenájmu.

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 080 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 bola vypočítaná ako podiel čistej straty po zdanení a váženého priemeru akcií v obehu v bežnom účtovnom období. V roku 2014 bola strata na kmeňovú akciu v nominálnej hodnote 331,94 EUR vo výške 1,415 EUR (r.2013 strata na kmeňovú akciu -2,539 EUR).

Na základe rozhodnutia jediného akcionára spoločnosti zo dňa 27. júna 2014 bola strata za účtovné obdobie roku 2013 vo výške -43 169 EUR rozdelený nasledovne:

<i>Položka</i>	<i>2013</i>
strata	(43 169)
Rozdelenie zisku	
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prídel na zvýšenie základného imania	-
Prídel do štatutárnych fondov	-
Prídel do ostatných fondov	-
Použitie na vyrovnanie straty z minulých rokov	-
Dividendy	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-
Prídel do sociálneho fondu	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	(43 169)
Zisk na rozdelenie spolu	(43 169)

CF INVEST - Senec, a. s.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2014****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****2. Rezervy (r. 136 súvahy)****2.1. Zákonné a ostatné rezervy (r. 137, 138, 139, 140 súvahy)**31. december 2014

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2014</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2014</i>
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 119)	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 120)	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 137)	4 451	5 896	4 451	-	5 896
z toho:					
audit	4 141	4 196	4 141	-	4 196
znalecké posudky	-	-	439	-	-
právne služ., súdne trovy registra.	-	-	-	-	-
opravy	310	1 700	-	-	1 700
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 138)	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila k 31. decembru 2014 rezervu na služby auditu vo výške 4 196 EUR, na právne služby 100 EUR, súdne trovy 100 EUR, refakturácia služieb 1 500 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.

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2013</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2013</i>
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)	-	-	-	-	-

3. Záväzky (r. 101 a 122 súvahy)**3.1. Výška krátkodobých záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny**31. december 2014

<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>	
Záväzky z obchodného styku (r. 126)	5 659	-	-	5 659
Čistá hodnota zákazky (r. 127)	-	-	-	-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu (r. 130)	-	-	996	996
Záväzky voči zamestnancom (r. 131)	-	-	-	-
Záväzky zo sociálneho poistenia (r. 132)	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 133)	10 938	-	-	10 938
Iné záväzky (r. 135)	-	-	-	-
Spolu k 31. decembru 2014	16 597	-	996	17 593

CF INVEST - Senec, a. s.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2014****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

31. december 2013

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
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

3.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	Riadok	Spolu k 31. 12. 2014	Spolu k 31. 12. 2013
Krátkodobé záväzky:			
Závazky po lehote splatnosti		996	996
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		16 597	10 005
Spolu krátkodobé záväzky	130	17 593	11 001
Dlhodobé záväzky:			
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		3 329 434	3 329 434
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-	-
Spolu dlhodobé záväzky	102	3 329 434	3 329 434

3.3. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka (r. 117, 052 súvahy)

Položka	2014	2013
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	(133 792)	(104 564)
odpočítateľné	-	29 228
zdaniteľné	(133 792)	(133 792)
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:	-	-
odpočítateľné	-	-
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	65 123	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	43 629
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
Odložená daňová pohľadávka	14 327	16 028
Uplatnená daňová pohľadávka:		
zaučtovaná ako zníženie nákladov	-	-
zaučtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	29 434	29 434
Zmena odloženého daňového záväzku:		
zaučtovaná ako náklad	-	7 065
zaučtovaná do vlastného imania	-	-

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

3.4. Závazky zo sociálneho fondu (r. 114 súvahy)

Spoločnosť neučtuje o sociálnom fonde, nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

3.5. Vydané dlhopisy (r. 113 a 123 súvahy)

Spoločnosť neučtuje o vydaných dlhopisoch, nakoľko nevydala žiadne dlhopisy.

CF INVEST - Senec, a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

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 2014</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>
Dlhodobé pôžičky	EUR	12	31. 12. 2018	3 300 000	3 300 000
Krátkodobé pôžičky					
Krátkodobé finančné výpomoci (r. 109)				-	-

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., RealitnýFond 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.

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. 139 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 2014</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>
Dlhodobé bankové úvery (r. 121)	EUR	-	-	-	-
Krátkodobé bankové úvery (r. 139)	EUR	-	-	-	-

Spoločnosť nemá poskytnuté žiadne bankové úvery.

6. Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2014</i>	<i>31. december 2013</i>
Výdavky budúcich období dlhodobé	141	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	-	-
z toho: náklady na vypracovanie znač. posudkov		-	-
úroky zo splát. úveru		-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé	144	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	-	-
Spolu	141	-	-

7. Deriváty

Spoločnosť počas roka neuskutočnila derivátové transakcie.

8. Záväzky z finančného prenájmu (u nájomcu)

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

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2014
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 02, 05 výkazu ziskov a strát)

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

Oblasť odbytu	2014		2013	
	EUR	%	EUR	%
Slovensko	738 877	100	728 676	100
Zahraničie celkom	-	-	-	-
Predaj celkom	738 877	100	728 676	100

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

Oblasť odbytu	Prenájom priestorov a služby spojené s prenájmom	
	2014	2013
Slovensko	738 877	728 676
Spolu	738 877	728 676

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

Položka	31. december 2014	31. december 2013
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	738 877	728 676
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	227 612	70 969
Čistý obrat celkom	966 489	799 645

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 činnosti, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	Riadok	2014	2013
Významné položky pri aktivácii nákladov	07	-	-
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	09	227 612	70 969
z toho:			
refakturácia nákladov ostatným realitným spoločnostiam		227 612	70 969
Finančné výnosy		-	-
Kurzové zisky, z toho:			
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov		-	-

Spoločnosť neučtuje o aktivácii.

CF INVEST - Senec, a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

VI. NÁKLADY**1. Náklady z hospodárskej činnosti****1.1. Náklady za služby poskytnuté auditorom, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu****1.2.**

Položka	2014	2013
Náklady za poskytnuté služby	19 303	23 637
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	7 141	7 141
<i>náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	7 141	7 141
Významné položky nákladov za poskytnuté služby	12 162	16 496
<i>z toho:</i>		
<i>služby správy objektu</i>	4 680	4 680
<i>opravy a udržiavanie</i>	-	3 182
<i>vedenie účtovníctva, ekon. agendy</i>	3 320	3 320
<i>služby správy registratúry</i>	4	13
<i>právne porad.</i>	31	167
<i>nezrealizované projekty</i>		1 500
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	567 367	410 724
<i>z toho:</i>		
<i>poistenie majetku</i>	4 787	4 787
<i>náklady prefakturované ostatným realitným spoločnostiam</i>	227 612	70 969
<i>odpisy majetku</i>	318 699	318 699
<i>dane a poplatky</i>	16 269	16 269
<i>opravné položky k pohľadávkam</i>	-	-
<i>ostatné</i>	-	-
Finančné náklady		
<i>nákladové úroky</i>	401 500	401 500
<i>ostatné významné položky finančných nákladov</i>	153	120

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2014 je 22 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní. Štruktúra výpočtu splatnej dane z príjmov za rok 2014 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	2014	2013
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)
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	65 123	72 857
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	2014	2013
Splatná daň z príjmov:		
<i>Daň z príjmu splatná (r. 058)</i>	147	54
<i>Daňová licencia</i>	2 880	-
Odložená daň z príjmov:		
<i>Daň z príjmu odložená (r. 059)</i>	-	7 065
Daň z príjmov celkom	3 027	7 119

CF INVEST - Senec, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2014
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

	2014			2013		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	(21 025)			(36 050)		
z toho:						
<i>teoretická daň</i>	-	(4 626)	22	-	(8 291)	23
Daňovo neuznané náklady (prip. pol.)	14	3	-	14	3	
Výnosy nepodliehajúce dani (odp. pol.)	-	-	-	(286)	(66)	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	21 012	4 623	(22)	73 141	16 757	(46)
Umorenie daňovej straty				(5 817)	(1 338)	3
Zmena sadzby dane				286	54	
Iné	13 759	3 027	(14)			
Spolu	13 759	3 027	(14)	30 952	7 119	20
Splatná daň z príjmov		3 027	(14)		54	-
Odložená daň z príjmov					7 065	20
Celková daň z príjmov		3 027	(14)		7 119	20

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť neeviduje k 31. decembru 2014 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 2014 daňové priznania spoločnosti za roky 2010 až 2014 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 ŠTATUTÁRNÝCH, 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., RealityFond 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.

CF INVEST - Senec, a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2014				Kód druhu obchodu
	Pohľadávky	Závazky	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	271 335	08
Ing. Novák	-	996	-	-	
Spolu	-	3 300 996	401 500	271 335	

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2013				Kód druhu obchodu
	Pohľadávky	Závazky	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	-	

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 2014 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 2014

Položka	Stav k 1. 1. 2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2014
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	162 682	-	-	-	162 682
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(294 465)	-	-	(43 168)	(337 635)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(43 168)	(24 051)	-	43 168	(24 051)
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.

CF INVEST - Senec, a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

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

31. december 2013

Položka	Stav	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav
	k 1. 1. 2013				k 31. 12. 2013
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 účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	157 654	-	-	5 028	162 682
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhrazená strata minulých rokov	(339 718)	-	-	45 253	(294 465)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	50 281	(43 168)	-	50 281	(43 168)
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

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

Schválené dňa: