

Carlton Property, s. r. o.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY
K 31. DECEMBRU 2022

A

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM
ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH
PREDPISOV

Carlton Property, s. r. o.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Carlton Property, s. r. o.:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Carlton Property, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

Upozorňujeme na poznámku k účtovnej závierke č. VIII.1. *Iné aktíva a iné pasíva, Súdne spory*, v ktorej sú opísané významné neistoty v súvislosti s prebiehajúcimi súdnymi spormi. Náš názor nie je vzhľadom na túto skutočnosť modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá za zhodnotenie schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky sme zodpovední za oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a za vyhodnotenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava 31. marca 2023



Ing. Wolda K. Grant, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 921

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2022

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ů V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2022697622	<input checked="" type="checkbox"/> riadna	malá	od	1 2022
IČO	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input checked="" type="checkbox"/> veľká	do	12 2022
36860492	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2021
SK NACE			do	12 2021
55.10.0				

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Carlton Property s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

HVIEZDOSLAVOVO NÁM.

Číslo

3

PSC

Obec

81102 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I, Oddiel | Sro

, vložka číslo 54960/B

Telefónne číslo

0917176422

Faxové číslo

E-mailová adresa

ZS@CARLTON.SK

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
31.03.2023	. . 20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
			1	Brutto - časť 1	Netto 2		
				Korekcia - časť 2			
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15					
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16					
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17		3 6 4 3 0		2 8 5 8 1	
				7 8 4 9		2 8 5 8 1	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	18		5 8 3 4 5 6		5 8 3 4 5 6	
						7 2 2 0 3 6	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19		2 8 8 5 0		2 8 8 5 0	
						3 0 0 2 1 5	
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21					
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22					
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062) - /096A/	23					
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - 096A	24					
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A	25					
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A	26					
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27					
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - 096A	28					

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2		
				Korekcia - časť 2	Netto 3		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49					
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50					
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51		2 1 5 3 9		2 1 5 3 9	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52		2 9 0 8 1 6 0		2 9 0 8 1 6 0	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		6 8 4 0 7 4		6 2 0 5 0 5	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		6 7 8 7 5 7		6 1 5 1 8 8	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55		6 3 5 6 9		6 8 2 2 4 2	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56					

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
	2. Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 5 2 2 5 7 6 8 0	- 4 9 6 2 1 3 4 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 2 2 5 7 6 8 0	- 4 9 6 2 1 3 4 1
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	7 5 7 7 3 2 9	- 2 6 3 6 3 4 0
B.	Záväzky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	101	1 0 9 5 4 0 8 1 0	1 1 0 3 4 2 6 7 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 3 8 9 2 4 3 1	1 0 5 1 0 3 8 8 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 9 7 7 2	1 9 7 7 2
	1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
	1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
	1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	1 9 7 7 2	1 9 7 7 2
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1 0 3 2 8 0 6 3 9	1 0 4 7 4 0 4 8 7
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
	5. Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
	6. Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	5 5 6 8 0 8	3 1 7 8 0 6
	7. Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
	8. Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
	9. Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	3 5 2 1 2	2 5 8 2 0
	10. Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
	11. Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
	12. Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Súvaha (Úč
POD 1-01)

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 3 3 3 2 8	6 6 6 6 6 4
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 6 7 3 8 5 4	3 8 3 9 4 4 7
B.IV.1	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	8 2 5 7 0 7	6 9 6 9 3 5
	1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
	1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
	1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	8 2 5 7 0 7	6 9 6 9 3 5
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	3 3 2 0 6 8 5	2 7 5 1 7 0 1
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
	5. Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
	6. Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	1 5 3 9 2 1	1 2 0 6 7 3
	7. Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	8 0 6 4 0	6 5 4 7 9
	8. Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 3 7 4 1 6	1 4 9 2 5 4
	9. Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
	10. Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	5 5 4 8 5	5 5 4 0 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 0 7 7 1 7	3 9 9 2 8 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	5 4 1 1 1	3 8 7 3 9
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 5 3 6 0 6	3 6 0 5 4 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 3 3 4 8 0	3 3 3 3 9 1
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 7 6 1 7 3 8	1 7 9 2 2 8 9
	C.1. Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	5 1 2 5 8 0	6 1 4 2 7 5
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 2 4 9 1 5 8	1 1 7 8 0 1 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť																			
			Bežné účtovné obdobie 1							Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2												
			1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7						
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01			1	2	6	7	9	1	9	1			7	4	7	3	1	4	3	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02			1	3	0	5	0	9	9	9			7	9	1	3	2	2	2	
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03					8	0	2	0	1	7					2	6	9	3	4	2
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04																				
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05			1	1	8	7	7	1	7	4			7	2	0	3	8	0	1	
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06																				
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07						1	9	9	9	7					1	0	3	5	6	
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08								5	4	0					1	2	2	1	8	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09					3	5	1	2	7	1			4	1	7	5	0	5		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26)	10			7	1	7	8	2	9	3			9	6	4	0	2	8	0		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11					2	0	4	1	6	9					6	5	9	1	0	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12			2	6	4	8	5	2	7			8	8	1	1	3	4			
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13														-	3	0	0	0		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14			3	0	9	5	0	2	2			2	3	6	5	8	1	1		
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15			2	8	3	6	8	1	7			2	0	8	4	0	2	5		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16			2	0	1	4	7	1	0			1	4	8	2	1	8	0		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17																				
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18					6	9	9	9	1	0			5	2	3	7	7	4		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19					1	2	2	1	9	7					7	8	0	7	1	
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20						7	5	4	4	5					8	1	5	0	8	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21			-	1	5	5	8	2	9	7			3	8	8	0	0	1	6	
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22			3	9	0	4	0	7	9			3	8	8	0	2	2	5		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23			-	5	4	6	2	3	7	6					-	2	0	9		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24														1	2	0	0	0		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25			-	1	2	3	0	4	2			1	4	6	3	9	2			
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26							-	3	4	8			1	2	6	4	8	4		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27			5	8	7	2	7	0	6			-	1	7	2	7	0	5	8	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	6 7 5 1 4 7 0	4 1 7 3 6 4 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	29	9 8 3	3 9 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 6 5	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	8 1 8	3 9 5
**	Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54)	45	1 0 5 0 3 8 8	9 1 8 3 9 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 0 3 9 8 1 7	9 1 0 6 4 6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 0 2 0 6 8 5	8 9 6 7 0 1
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 9 1 3 2	1 3 9 4 5
O.	Kurzové straty (563)	52	3 3 6 9	1 3 9 1
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	7 2 0 2	6 3 6 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 0 4 9 4 0 5	- 9 1 8 0 0 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 8 2 3 3 0 1	- 2 6 4 5 0 6 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 2 7 5 4 0 2 8	- 8 7 2 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 2 4 7 9	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 2 7 9 6 5 0 7	- 8 7 2 2
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	7 5 7 7 3 2 9	- 2 6 3 6 3 4 0

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	Carlton Property, s.r.o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava
Dátum založenia	08.10.2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17.10.2008
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> - prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie, - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach, - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - sprostredkovateľská činnosť, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - marketingová činnosť, - zmenárne, - masérske služby, - prevádzkovanie solária, - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekonštrukciu, - prevádzkovanie parkovísk a garáží

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcar1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o. so spoločnosťou Slovak Holding Co, s.r.o. a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s.r.o. (Obchodný Register Bratislava I v Bratislave, Oddiel Sro, 54960/B). Dňa 7. apríla 2011 sa stala majiteľom 100 % podielu spoločnosť SK Invest, LLC. Dňa 1. augusta 2016 sa stala majiteľom 100 % podielu spoločnosť ADS PROPERTY, s.r.o. Od 16. augusta 2017 sú spoločníkmi spoločnosti: Ing. Maroš Grund s vkladom vo výške 305 000 EUR; Rudolf Hrubý s vkladom vo výške 305 000 EUR a ADS PROPERTY, s. r. o. s vkladom vo výške 5 000 EUR, pričom základné imanie spoločnosti bolo vo výške 615 000 EUR.

Dňa 1. apríla 2019 valné zhromaždenie spoločnosti schválilo zvýšenie základného imania spoločnosti o 4.400 tis. EUR, z pôvodnej výšky 615 tis. EUR na sumu základného imania vo výške 5 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property.

Dňa 26. apríla 2022 Valné zhromaždenie spoločnosti schválilo ďalšie zvýšenie základného imania spoločnosti o 1 mil. EUR z pôvodnej výšky 5 015 tis. EUR na sumu základného imania vo výške 6 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property, s.r.o.

Zvýšenie základného imania zo dňa 1.4.2019 a zo dňa 26.4.2022 nebolo k dátumu spracovania závierky zapísané v obchodnom registri z dôvodu prebiehajúcich súdnych sporov.

2. Zamestnanci

Názov položky	2022	2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	84	82
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	94	88
z toho: vedúci zamestnanci	4	4

Carlton Property, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****3. Neobmedzené ručenie**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

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

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2021

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. za rok 2021 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 31. mája 2022. Výsledok hospodárenia za rok 2021 bol preúčtovaný na účet 429100 – Neuhradená strata minulých rokov.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Účtovná závierka spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky užšieho ani širšieho konsolidačného poľa žiadnej inej spoločnosti.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. 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.
2. Účtovná závierka spoločnosti bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

Situácia v súvislosti s COVID-19 mala na spoločnosť negatívny ekonomický dopad ešte začiatkom roka 2022. Vzhľadom na tento negatívny vývoj bola poskytnutá podpora spoločníkom navýšením základného imania na dofinancovanie strategických investícií. Ďalšie mesiace v roku však prekročili predpokladané výšky tržieb a rok 2022 nakoniec dosiahol finančné údaje vykazované v období pred koronakrízou.

Zároveň sú pre spoločnosť relevantné nasledujúce skutočnosti:

- (i) Spoločnosť spĺňa kritéria definované pre spoločnosť v kríze a vykázala k 31. decembru 2022 záporné vlastné imanie vo výške 39 165 351,- EUR, najmä vzhľadom na minulé precenenia dlhodobého majetku spoločnosti znižujúce jeho hodnotu vzhľadom na významnú zmenu na trhu a to tak z titulu svetovej hospodárskej krízy v roku 2008 ako aj významnému nárastu konkurencie na bratislavskom trhu hotelových služieb a komerčných nehnuteľností, v ktorých spoločnosť podniká, oproti obdobiu, v ktorom spoločnosť zafinancovala svoje aktivity. Reštrukturalizácia financovania spoločnosti bola ukončená prefinancovaním úveru od UniCredit Bank Austria AG v plnej miere prijatým úverom od materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o.
- (ii) Spoločnosť je platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom vrátane materskej spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o., pričom vedenie spoločnosti predpokladá, že tento stav bude platiť aj v budúcnosti. Spoločnosť tieto splátky materskej spoločnosti považuje za potrebné na plnenie záväzkov, ktoré má materská spoločnosť voči tretím stranám, ktoré vznikli postúpením úveru, ako je popísané v bode (i). Vedenie spoločnosti nepovažuje tieto splátky za plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje.
- (iii) Z dlhodobého hľadiska, spoločnosť generuje kladný prevádzkový hospodársky výsledok pred odpismi a zdanením, ako aj peňažné toky z prevádzkových činností, ktoré postačovali na krytie nielen jej dlhovej služby, ale aj zabezpečenie investícií do dlhodobého majetku spoločnosti. Spoločnosť na základe svojho dlhodobého plánu je po období ovplyvnenom koronakrízou schopná opäť pokračovať v prevádzke podľa pôvodných dlhodobých plánov. V prípade potreby pri významných strategických investíciách v ďalšom období očakáva spoločnosť pretrvávajúcu podporu od svojich spoločníkov alebo zabezpečenie externých zdrojov.

Carlton Property, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

3. 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.
4. 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.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy z prenájmu sa účtujú rovnomerne počas doby prenájmu.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

7. Použitie odhadov a významné úsudky

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.

Nezávislý znalec vypracoval ocenenie nehnuteľností spoločnosti k 31.12.2022, na základe ktorého boli opravné položky k dlhodobému majetku čiastočne rozpustené.

Od marca 2022 začala spoločnosť opäť dosahovať mesačné tržby na úrovni roka 2019 a teda sa vrátila do pred-covidovej situácie aj v oblasti hotelových služieb a parkovania. Predikcie pre rok 2023 a ďalšie roky vychádzajú z tohto pozitívneho trendu nárastu obsadenosti a tržieb z prevádzky spoločnosti, ako aj z predpokladov dostatočných finančných tokov na investície do rozvoja spoločnosti.

8. Vykázané dane

Slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

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

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

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Dlhodobý nehmotný 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 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.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
 - Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne- reálnou hodnotou.
 - Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený- reálnou hodnotou.

Carlton Property, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- e) Majetok obstaraný v rámci finančného prenájmu sa účtuje do majetku vo výške svojej reálnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v *Ostatných dlhodobých záväzkoch* a krátkodobá časť v *Ostatných záväzkoch*. Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady súvisiace s obstaraním predmetu finančného prenájmu zvyšujú jeho ocenenie.
- f) Zásoby obstarané kúpou:
- Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.
- g) Zásoby obstarané iným spôsobom – reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia zásob, zámenou alebo zásob novo zistených pri inventarizácii.
- h) Pohľadávky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- i) Finančný majetok:
- peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- j) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
- l) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistno-matematickými metódami.
- m) 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.
- n) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- o) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- p) 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. 21 %.
- q) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.
- r) Dotácie prijaté v rámci štátnej pomoci v súvislosti s COVID-19 sa účtujú na základe oznámenia o poskytnutí dotácie interným dokladom, buď priamo do výnosov alebo v prospech účtu 384 – Výnosy budúcich období. Dotácie na úhradu nákladov, ktoré kompenzujú konkrétne náklady (napríklad dotácia na mzdy) sa účtujú do výnosov v účtovnom období, v ktorom sa účtuje kompenzovaný náklad. Pre zachovanie časovej a vecnej súvislosti sa použije na nespotrebovanú časť dotácie účet 384 – Výnosy budúcich období, ktorého zostatok sa rozpustí v prospech účtu 648 – Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

- s) Rent Free – výnosy – sa účtujú na základe matematických metód očakávanou menovitou hodnotou k 31.12. príslušného účtovného obdobia.

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 – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. 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 na základe rozhodnutia vedenia a manažérov jednotlivých pracovných úsekov spoločnosti.

- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho 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 nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceneniteľné práva (licencia)	9 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	1 m až 10 rokov	10 až 100 %
Stavby	20 až 40 rokov	2,5 až 5 %
Úpravy kancelárií	3 až 15 rokov	6,6 až 33,3%
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12 rokov	3 až 25 %
Dopravné prostriedky	3 roky	33,3 %
Drobný dlhodobý hmotný majetok	1 m až 12 rokov	10 až 100 %

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 a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. 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

Všetky účtovné zásady a metódy boli v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím uplatňované konzistentne.

13. Oprava významných chýb minulých období

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

(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**

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

31. december 2022

	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2022	-	488 501	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 757 517
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2022	-	488 501	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 757 517
Oprávky								
K 1. januára 2022	-	423 263	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 692 279
Prírastky	-	11 051	-	-	-	-	-	11 051
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2022	-	434 314	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 703 330
Opravná položka								
K 1. januára 2022	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2022	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2022	-	65 238	-	-	-	-	-	65 238
K 31. decembru 2022	-	54 187	-	-	-	-	-	54 187

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

31. december 2021

	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2021	-	488 501	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 757 517
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2021	-	488 501	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 757 517
Oprávky								
K 1. januára 2021	-	396 985	8 125	22 230 891	27 056	-	-	22 663 057
Prírastky	-	26 278	-	-	2 944	-	-	29 222
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2021	-	423 263	8 125	22 230 891	30 000	-	-	22 692 279
Opravná položka								
K 1. januára 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2021	-	91 516	-	-	2 944	-	-	94 460
K 31. decembru 2021	-	65 238	-	-	-	-	-	65 238

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

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

31. december 2022

	<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 preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie									
K 1. januáru 2022	23 145 441	119 544 484	5 797 024	-	-	36 430	722 036	300 215	149 545 630
Prírastky	-	1 270 843	151 334	-	-	-	1 625 014	702 453	3 749 644
Úbytky	-	52 054	95 238	-	-	-	1 763 594	973 818	2 884 704
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2022	23 145 441	120 763 272	5 853 120	-	-	36 430	583 456	28 850	150 410 569
Oprávky									
K 1. januáru 2022	-	73 740 692	5 230 652	-	-	7 849	-	-	78 979 193
Prírastky	-	3 750 481	142 547	-	-	-	-	-	3 893 028
Úbytky	-	49 235	68 398	-	-	-	-	-	117 633
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2022	-	77 441 938	5 304 801	-	-	7 849	-	-	82 754 588
Opravná položka									
K 1. januáru 2022	4 053 483	4 235 265	1 377	-	-	-	-	-	8 290 125
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	4 053 483	1 408 692	201	-	-	-	-	-	5 462 376
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2022	-	2 826 573	1 176	-	-	-	-	-	2 827 749
Zostatková hodnota									
K 1. januáru 2022	19 091 958	41 568 527	564 996	-	-	28 581	722 036	300 215	62 276 313
K 31. decembru 2022	23 145 441	40 494 761	547 143	-	-	28 581	583 456	28 850	64 828 232

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

31. december 2021

	<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 preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2021	23 145 441	118 598 025	5 782 333	-	-	36 430	826 271	239 279	148 627 779
Prírastky	-	1 888 364	55 508	-	-	-	2 245 688	1 879 743	6 069 303
Úbytky	-	941 905	40 816	-	-	-	2 349 923	1 818 807	5 151 451
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2021	23 145 441	119 544 484	5 797 025	-	-	36 430	722 036	300 215	149 545 631
Oprávky									
K 1. januára 2021	-	70 949 096	5 095 571	-	-	7 849	-	-	76 052 516
Prírastky	-	3 688 637	176 303	-	-	-	-	-	3 864 940
Úbytky	-	897 041	41 223	-	-	-	-	-	938 264
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2021	-	73 740 692	5 230 651	-	-	7 849	-	-	78 979 192
Opravná položka									
K 1. januára 2021	4 053 483	4 235 265	1 586	-	-	-	-	-	8 290 334
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	209	-	-	-	-	-	209
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2021	4 053 483	4 235 265	1 377	-	-	-	-	-	8 290 125
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2021	19 091 958	43 413 664	685 176	-	-	28 581	826 271	239 279	64 284 929
K 31. decembru 2021	19 091 958	41 568 527	564 997	-	-	28 581	722 036	300 215	62 276 314

Spoločnosť v roku 2022 vypracovala nový posudok, v zmysle ktorého vzrástla hodnota oceňovaných nehnuteľností oproti poslednému oceneniu z roku 2020. Na základe ocenenia bola k 31.12.2022 rozpustená opravná položka k dlhodobému majetku vo výške 5 462 376 EUR.

V roku 2022 boli zaradené do užívania zvyšné časti rekonštrukcie budovy Mostová 4.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

Podklad sú poistné zmluvy majetku1.3. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

	31. 12. 2022
	Zostatková hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	64 828 233
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

Dňa 29. júla 2016 bolo zriadené záložné právo v prospech spoločnosti VÚB Banka a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPETY, s.r.o. na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8,1010 Viedeň, Rakúsko. Na základe tejto úverovej zmluvy bolo zriadené záložné právo na finančný majetok spoločnosti ADS PROPETY, s.r.o pričom do tohto finančného majetku spadá 100 % vlastnícky podiel na spoločnosti Carlton Property, s.r.o. a na celom majetku spoločnosti Carlton Property, s.r.o.

Na základe postúpenia pohľadávok konateľov spoločnosti voči spoločnosti ADS PROPETY, s.r.o. na tretiu osobu bol podaný návrh na vklad zriadenia záložného práva na hotelový komplex Carlton v prospech tohto postupníka. Zápis zriadenia záložného práva na hotelový komplex Carlton v prospech postupníka nebol doposiaľ zo strany katastra nehnuteľností vykonaný.

2. Zásoby2.1. Prehľad o opravných položkách podľa jednotlivých súvahových položiek

Položka	1. 1. 2022	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31. 12. 2022
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Zvieratá	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky	-	-	-	-	-
Spolu	-	-	-	-	-

Opravná položka na akúkoľvek položku zásob nie je vytvorená.

2.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie so zásobami

Položka	31.12.2022
	Zostatková hodnota
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	155 494
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

3. Pohľadávky3.1. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2022

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	109 070	569 687	678 757
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	3 277	2 040	5 317
Spolu krátkodobé pohľadávky	112 347	571 727	684 074

31. december 2021

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	33 263	855 546	888 809
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	477	477
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	733	2 151	2 883
Spolu krátkodobé pohľadávky	33 996	858 174	892 170

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

Spoločnosť vykazuje obchodné pohľadávky po lehote splatnosti v brutto hodnote vo výške 569 687 EUR, z ktorých 75 % je po lehote splatnosti do 30 dní, ku ktorým sa netvorí opravná položka. Pohľadávky po lehote splatnosti viac ako 1 rok spoločnosť eviduje v objeme 6,3 %. Z tohto objemu sú vytvorené 100 % opravné položky k pohľadávkam v celkovej sume 43 412 EUR.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

3.2. Opravné položky k pohľadávkam

<i>Položka</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva</i>	<i>31.12.2022</i>
Pohľadávky z obchodného styku	206 567	158 739	301 737	-	63 569
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-	-
Spolu	206 567	158 739	301 737	-	63 569

3.3. Záložné právo a obmedzené nakladanie s pohľadávkami

<i>Opis predmetu záložného práva</i>	2022	
	<i>Hodnota predmetu</i>	<i>Hodnota pohľadávky</i>
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	-	-
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	684 074	620 505
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	-	-

4. **Finančné účty**4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

<i>Položka</i>	31.12.2022	31.12.2021
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	36 575	40 541
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 679 941	1 087 468
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	2 716 516	1 128 009

4.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

<i>Položka</i>	31. 12. 2022
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	2 716 516
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	-

5. **Časové rozlíšenie**

<i>Položka</i>	31.12.2022	31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	39 406	32 519
Ostatné dlhodobé náklady budúcich období prevádzkové	39 406	32 519
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	40 165	34 129
Ostatné náklady budúcich období prevádzkové	40 165	34 129
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	318 665	295 152
Príjmy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	318 665	295 152
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	434 327	83 024
Príjmy budúcich období - príjmy za hotel	41 928	2 889
Príjmy budúcich období - nájomné + zálohy	316 491	695
Príjmy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	75 908	79 440
Spolu	832 563	444 824

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie****1.1. Informácie o vlastnom imaní**

Zapísané základné imanie spoločnosti Carlton Property, s.r.o. je vo výške 615 000 EUR. Spoločnosť má troch spoločníkov - spoločnosť ADS Property s výškou vkladu 5 tis. EUR, pána Rudolfa Hrubého s výškou vkladu 305 tis. EUR a pána Ing. Maroša Grundu s výškou vkladu 305 tis. EUR.

Dňa 1. apríla 2019 valné zhromaždenie spoločnosti schválilo zvýšenie základného imania spoločnosti o 4 400 tis. EUR, z pôvodnej výšky 615 tis. EUR na sumu základného imania vo výške 5 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property. Dané zvýšenie základného imania nebolo do dátumu zostavenia účtovnej závierky zapísané v spisovej zložke spoločnosti vedenej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

Dňa 26. apríla 2022 Valné zhromaždenie spoločnosti schválilo ďalšie zvýšenie základného imania spoločnosti o 1 mil. EUR z pôvodnej výšky 5 015 tis. EUR na sumu základného imania vo výške 6 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property, s.r.o.. K 31.12.2022 spoločníci splatili ZI vo výške 500 tis. EUR. K 31.12.2022 evidujeme pohľadávky za upísané vlastné imanie vo výške 500 tis. EUR

Zvýšenie základného imania zo dňa 1.4.2019 a zo dňa 26.4.2022 nebolo k dátumu spracovania závierky zapísané v obchodnom registri z dôvodu prebiehajúcich súdnych sporov.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2021

Položka	2021
Účtovná strata	(2 636 339)
Vysporiadanie účtovnej straty	
Zo zákonného rezervného fondu	-
Zo štatutárnych a ostatných fondov	-
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Úhrada straty spoločníkmi	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	(2 636 339)
Iné	-
Spolu	(2 636 339)

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o. za rok 2021 bola schválená Valným zhromaždením dňa 31. mája 2022.

1.3. Návrh na rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2022

O vysporiadaní zisku za rok 2022 rozhodne Valné zhromaždenie. Manažment spoločnosti navrhne Valnému zhromaždeniu použitie zisku na úhradu straty minulých období.

Zisk spoločnosti v tomto roku je vo výraznej miere ovplyvnený rozpustením opravnej položky k majetku v roku 2022 v hodnote 5 462 376 EUR a zaúčtovaním odloženej daňovej pohľadávky vo výške 2 855 129 EUR. Tieto transakcie nepredstavujú výnosy spoločnosti z hospodárskej činnosti.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

2. Rezervy2.1. Zákonné a ostatné rezervy

31. december 2022

Položka	1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2022
Krátkodobé rezervy	399 285	10 162 765	10 254 333	-	307 717
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	38 739	586 683	571 311	-	54 111
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	360 546	9 576 082	9 683 022	-	253 606
Rezerva na odmeny zamestnancom	13 762	1 182 130	1 106 554	-	89 338
Nevyfakturované dodávky - nájomcovia	76 535	2 706 942	2 753 082	-	30 395
Nevyfakturované dodávky - audit	23 667	188 244	185 278	-	26 633
Nevyfakturované dodávky - účtovníctvo a mzdy	1 000	14 000	14 000	-	1 000
Nevyfakturované dodávky - DzPPO	7 834	59 407	57 008	-	10 233
Ostatné nevyfakturované dodávky - energie	7 417	1 482 073	1 483 525	-	5 965
Ostatné nevyfakturované dodávky-prevádzkové	230 331	3 943 286	4 083 575	-	90 042

31. december 2021

Položka	1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2021
Krátkodobé rezervy	404 204	3 590 353	3 595 273	-	399 284
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	43 016	309 912	314 190	-	38 738
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	361 188	3 280 441	3 281 083	-	360 546
Rezerva na odmeny zamestnancom	16	7 754	7 466	-	304
Nevyfakturované dodávky - nájomcovia	110 114	46 839	80 418	-	76 535
Nevyfakturované dodávky - audit	12 867	102 334	91 534	-	23 667
Nevyfakturované dodávky - účtovníctvo a mzdy	1 000	13 188	13 188	-	1 000
Nevyfakturované dodávky - DzPPO	9 195	38 391	39 752	-	7 834
Ostatné nevyfakturované dodávky - energie	6 342	327 233	326 158	-	7 417
Ostatné nevyfakturované dodávky-prevádzkové	221 654	2 744 702	2 722 567	-	243 789

3. Záväzky3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31.12.2022	31.12.2021
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	239 563	104 417 449
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	103 652 869	686 436
Spolu dlhodobé záväzky	103 892 432	105 103 885
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky do lehoty splatnosti	4 552 749	3 802 567
Záväzky po lehote splatnosti	121 105	36 880
Spolu krátkodobé záväzky	4 673 854	3 839 447

3.2. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka

Položka	31.12.2022	31.12.2021
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:		
odpočítateľné	13 595 854	17 996 016
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:		
odpočítateľné	252 526	531 680
zdaniteľné	603 325	929 983
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	350 799	398 303
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	2 981 828	3 884 516
Uplatnená daňová pohľadávka:		
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	2 796 507	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	73 668	83 644
Zmena odloženého daňového záväzku:		
zaúčtovaná ako náklad	(9 956)	(8 722)
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

Na základe posúdenia návratnosti odloženej daňovej pohľadávky, spoločnosť v tomto roku usúdila, že daňová pohľadávka, ktorá nebola v minulosti zaúčtovaná, v tomto roku už plní podmienky na zaúčtovanie. Z toho dôvodu bola odložená daňová pohľadávka v tomto roku zaúčtovaná v plnej výške do výkazu ziskov a strát. Táto pohľadávka bude postupne zúčtovaná do výkazov ziskov a strát v budúcnosti pri vysporiadaní dočasných rozdielov.

3.3. Závazky zo sociálneho fondu

	31.12.2022	31.12.2021
Začiatkový stav sociálneho fondu	25 820	21 011
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	5 904	3 973
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	-	-
Ostatná tvorba sociálneho fondu	-	-
Tvorba sociálneho fondu celkom	15 296	8 782
Čerpanie sociálneho fondu	5 904	3 973
Konečný zostatok sociálneho fondu	35 212	25 820

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Položka	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	K 31. decembru 2022 (istina v príslušnej mene)	K 31. 12. 2022 (istina v eurách)	K 31. decembru 2021 (istina v príslušnej mene)
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23. 2. 2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26. 6. 2016 /pôvodný veriteľ SK Invest/ a dodatok č. 1 z 21. 6. 2017 - spriaznená osoba - 100 %vlastník spoločnosti - JUNIOR TRANŽA	EUR	-	30. 9.2026	2 788 968	2 788 968	2 788 968
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26. 6. 2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č. 1 z 21. 6. 2017 - spriaznená osoba -100 %vlastník spoločnosti - SENIOR TRANŽA	EUR	3M Euribor + 1,8 %	30. 9.2026	47 282 045	47 282 045	48 296 893
ADS PROPERTY, s.r.o.-zo dňa 23.02.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26. 6. 2016 /pôvodný veriteľ UNICREDIT BANKA a.s./ a dodatok č. 1 z 21. 6. 2017 - spriaznená osoba -100 %vlastník spoločnosti - JUNIOR TRANŽA	EUR	-	30. 9.2026	55 509 627	55 509 627	55 509 627
VÚB, a.s. -zo dňa 6.8.2020, zmluva o úvere – prekleňovací úver v súvislosti s dopadmi COVID-19 – splatnosť do 31.12.2024	EUR	3M Euribor + 2 %	31.12.2024	666 808	666 808	1 000 055

Podľa úverových zmlúv sa úročia Senior Tranže. Junior Tranže nie sú úročené. V priebehu kalendárneho roku 2022 boli zaplatené úroky vo výške 896 701,37 EUR, z čoho bola dňa 29.3.2022 uhradená suma 458 865 EUR a 29. júna 2022 uhradená suma 437 836,37 EUR. K 31. decembru 2022 výška úverov zahŕňa okrem zostatku istín aj zostatok neuhradených úrokov za rok 2022 spolu sumu 1 020 685,25 EUR, ktoré sa plánujú uhradiť v priebehu roka 2023 a sú prezentované na riadku 128 súvahy. Úročenie seniornej tranže a neúročenie juniornej tranže úveru od materskej spoločnosti reflektuje financovanie týchto finančných zdrojov na úrovni materskej spoločnosti.

Podľa úverových zmlúv finálna splatnosť pôžičiek voči spoločnosti ADS PROPERTY s.r.o. je v roku 2026, ale rozhodujúca časť pôžičiek môže byť splatná na požiadanie veriteľa. Veriteľ (ADS PROPERTY s.r.o.) sa zaviazal, že do konca roka 2022 môže požadovať predčasné splatenie pôžičky maximálne do výšky 1 800 000 EUR a do konca roka 2023 sa vzdáva práva na vyššie splatenie istiny ako 2 300 000 EUR.

Carlton Property, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Suma 2 300 000 EUR je preto v súvahe k 31. decembru 2022 prezentovaná ako krátkodobý záväzok spolu so záväzkom z neuhradených úrokov vo výške 1 020 685,25 EUR. Suma 103 280 639 EUR je v súvahe k 31. decembru 2022 prezentovaná ako dlhodobý záväzok.

Dopad COVID-19 ovplyvnil v rokoch 2020 a 2021 výšku tržieb spoločnosti, a to najmä výpadkom tržieb z hotelových služieb a tiež z prenájmu parkovacích miest. V tejto súvislosti spoločnosť uzavrela zmluvu o úvere na potrebné prekrytie dočasného výpadku finančných tokov. V roku 2021 spoločnosť na základe pokračujúceho výpadku tržieb vyčerpala Prekleňovací úver v celkovej hodnote 1 mil. EUR. V roku 2022 došlo k splateniu úveru vo výške 333 247 EUR. Zostatok úveru k 31.12.2022 predstavuje sumu 666 808 EUR.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

5. Časové rozlíšenie

Položka	31.12.2022	31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	512 580	614 275
<i>Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže</i>	185 567	231 012
<i>Prijaté nájomné za prenájom priestorov</i>	91 244	148 005
<i>Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien</i>	232 135	234 668
<i>Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustmentu“</i>	3 634	590
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 249 157	1 178 014
<i>Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže</i>	45 445	45 445
<i>Prijaté nájomné za prenájom priestorov</i>	1 196 271	1 128 353
<i>Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien</i>	2 532	2 532
<i>Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustmentu“</i>	3 104	(304)
<i>Predané Vouchery - Hotel</i>	1 805	1988
Spolu	1 761 737	1 792 289

Spoločnosť v roku 2003 dostala od veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do podzemnej garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu veľvyslanectva. Dohoda trvá pokiaľ veľvyslanectvo neuvolní budovy susediace so starým vjazdom do podzemných garáží. Spoločnosť rozpúšťa pomernú časť tejto kompenzácie vo výške 45 445 EUR ročne do výnosov, počas obdobia, v ktorom sa odpisuje nový vjazd do podzemných parkovísk.

Predplatené nájomné a zálohové platby za služby predstavujú prevádzkové náklady hotela, obchodného centra a garáže.

Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutým vecným bremenom súvisia s právom užívania 2 bytov na adrese Mostová 4, Bratislava-Staré mesto zapísaných na LV č. 9999 a LV č. 3389 v prospech spoločnosti Eradas s.r.o. a PD 38, s.r.o počas doby 99 rokov od uzatvorenia zmlúv do 31. augusta 2115.

V. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti****1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/Čistý obrat**

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

Typ výrobkov, tovarov, služieb	Celkom	
	2022	2021
Hotelové služby	6 622 601	2 374 291
Prenájom kancelárskych priestorov a obchodných priestorov	4 494 806	3 971 407
Parkovisko a ostatné tržby	1 561 784	1 127 446
Čistý obrat celkom	12 679 190	7 473 144

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

1.2. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2022	2021
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	19 997	6 285
Aktivácia nákladov – HIM	19 997	6 285
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	122 807	197 562
Zmluvné pokuty	4 812	507
Tržby z predaja DHM a DNM	540	12 218
Rozpustenie výnosov kompenzácia od US Ambasády za vjazd do garáže	45 445	45 445
Náhrady za predčasné ukončenie nájomného vzťahu	12 261	81 332
Kompenzácia finančnej ujmy – Olympic Casino	10 000	10 000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	49 749	48 060
Finančné výnosy, z toho:	983	395
Kurzové zisky, z toho:	165	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	165	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	818	395
Výnosové úroky	-	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	818	395
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	223 153	235 306
Dotácie zo ŠR - mzdy	-	235 306
Dotácie zo ŠR - energie	223 153	-

V súvislosti s ekonomickými opatreniami vlády SR na zmiernenie následkov krízovej situácie spôsobenej zvýšením cien elektrickej energie a plynu požiadala spoločnosť o dotácie na energie v celkovej výške 223 tis. EUR.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

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

	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 095 022	2 367 193
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>27 415</i>	<i>24 226</i>
<i>náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	<i>26 506</i>	<i>22 844</i>
<i>iné uisťovacie audítorské služby</i>	<i>909</i>	<i>1 382</i>
<i>súvisiace audítorské služby</i>	-	-
<i>daňové poradenstvo</i>	-	-
<i>ostatné neaudítorské služby</i>	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	3 067 607	2 342 967
<i>Opravy a udržiavanie</i>	<i>375 472</i>	<i>433 098</i>
<i>Cestovné náklady</i>	<i>15 472</i>	<i>724</i>
<i>Náklady na reprezentáciu</i>	<i>48 689</i>	<i>26 377</i>
<i>Manažérske poplatky a provízie</i>	<i>153 468</i>	<i>101 961</i>
<i>Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami-</i>		
<i>upratovanie, deratizácia, dezinfekcia, pranie, čistenie</i>	<i>649 394</i>	<i>323 159</i>
<i>Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťou-bezpečnostné služby, recepcia</i>	<i>110 585</i>	<i>105 312</i>
<i>Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami</i>	<i>80 235</i>	<i>55 618</i>
<i>Nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku</i>	<i>89 398</i>	<i>76 274</i>
<i>Spracovanie účtovníctva a miezd</i>	<i>11 802</i>	<i>12 987</i>
<i>Právne poradenstvo</i>	<i>350 766</i>	<i>486 244</i>
<i>Daňové poradenstvo</i>	<i>13 749</i>	<i>10 382</i>
<i>IT poradenstvo a konzultácie</i>	<i>107 090</i>	<i>92 816</i>
<i>Iné poradenské služby</i>	<i>118 658</i>	<i>89 600</i>
<i>Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné</i>	<i>212 412</i>	<i>182 461</i>
<i>Reklamné a marketingové náklady</i>	<i>198 932</i>	<i>87 926</i>
<i>Ostatné služby - TA a CC poplatky</i>	<i>396 469</i>	<i>136 942</i>
<i>Ostatné služby</i>	<i>135 016</i>	<i>121 086</i>
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	1 230 575	6 327 423
<i>Celková suma osobných nákladov:</i>	<i>2 836 817</i>	<i>2 084 024</i>
<i>Mzdy a Ostatné náklady na závislú činnosť</i>	<i>2 014 710</i>	<i>1 482 180</i>
<i>Náklady na sociálne a zdravotné poistenie</i>	<i>699 910</i>	<i>523 774</i>
<i>Náklady na sociálne zabezpečenie</i>	<i>122 197</i>	<i>78 070</i>
<i>Dane a poplatky</i>	<i>75 445</i>	<i>81 508</i>
<i>Pokuty a penále</i>	<i>(160 827)</i>	<i>503</i>
<i>Odpis pohľadávok</i>	<i>19 570</i>	<i>580</i>
<i>Tvora a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam</i>	<i>(123 042)</i>	<i>146 392</i>
<i>Poistenie</i>	<i>103 569</i>	<i>97 291</i>
<i>DPH koeficient</i>	<i>22 879</i>	<i>17 217</i>
<i>Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku</i>	<i>3 904 079</i>	<i>3 880 225</i>
<i>Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku</i>	<i>(5 462 376)</i>	<i>(209)</i>
<i>Zostatková cena predaného DNM a DHM</i>	-	<i>12 000</i>
<i>Manká a škody</i>	<i>12 461</i>	<i>4 836</i>
<i>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</i>	<i>2 000</i>	<i>3 056</i>
Finančné náklady, z toho:	1 050 388	918 399
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>3 369</i>	<i>1 391</i>
<i>kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	<i>3 369</i>	<i>1 391</i>
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 047 019</i>	<i>917 008</i>
<i>Úroky</i>	<i>1 039 817</i>	<i>910 646</i>
<i>Ostatné finančné náklady - životné poistenie zamestnancov</i>	<i>2 164</i>	<i>1 231</i>
<i>Ostatné finančné náklady - bankové poplatky</i>	<i>5 038</i>	<i>5 131</i>
<i>Ostatné finančné náklady - manká a škody</i>	-	-
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2022 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2017.

Položka	2022	2021
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	-	-
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	2 908 160	-
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	-	3 313 007
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-	-

	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	4 823 299	x	x	(2 636 339)	x	x
<i>teoretická daň</i>	x	1 012 893	21,0%	x	(553 631)	21,0%
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	346 378	72 739	1,5%	499 745	104 946	(4,0%)
Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)	-	-	-	-	-	-
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	-	-	-	2 095 062	439 963	16,7%
Zmena sadzby dane	-	-	-	-	-	-
Daňová licencia	-	-	-	-	-	-
Iné	(19 571 138)	(3 839 660)	(79,6%)	-	-	-
Spolu		(2 754 028)	(57,1%)		8 722	(0,3%)
Splätaná daň z príjmov		42 479	0,9%		-	-
Odložená daň z príjmov		(2 796 507)	(57,9%)		8 722	(0,3%)
Celková daň z príjmov		(2 754 028)	(57,0%)		8 722	(0,3%)

VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

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 2022 daňové priznania spoločnosti za roky 2017 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

Spoločnosť v roku 2003 dostala od Veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu Veľvyslanectva. Dohoda trvá do doby uvoľnenia súčasných priestorov, v ktorých sídli Veľvyslanectvo susediace s budovou Carlton.

Carlton Property, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****1. Súdne spory –**

Spoločnosť Carlton Property, s.r.o. vedie súdne konania, ktoré sa týkajú predovšetkým:

- vlastníckeho práva spoločnosti Carlton Property, s.r.o. k nehnuteľnostiam tvoriacim hotelový komplex Carlton (ďalej len „Hotel Carlton“),
- obchodných podielov v spoločnosti Carlton Property, s.r.o.,
- osôb konateľov v spoločnosti Carlton Property, s.r.o.

Medzi najvýznamnejšie súdne konania v kauze týkajúcej sa hotelového komplexu Carlton patria nasledovné:

- 1.1 Žalobca: ARTHUR CONSULTING, s.r.o., žalovaný: Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, účastník: Carlton Property, s.r.o., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, KS BA – sp. zn. 6S/122/2018. Aktuálny stav: KS BA konanie prerušil do právoplatného skončenia konania v bode 1.6. Možné následky: Ak by súd právoplatne žalobe vyhovel, spoločnosť Carlton by stratila vlastníctvo k hotelovému komplexu Carlton.
- 1.2 Žalobcovia: M. Grund, R. Hrubý, ADS PROPERTY, s.r.o., žalovaný: Carlton Property, s.r.o., intervenient na strane žalovaného: E. Mikurčík, o určenie neplatnosti rozhodnutí jediného spoločníka z 21. 6. 2017, OS BA I – sp. zn. 28Cb/150/2017, KS BA – sp. zn. 2Cob/100/2019. Aktuálny stav: OS BA I žalobe vyhovel; E. Mikurčík sa odvolal; KS BA rozsudok OS BA I zrušil (KS BA nehodnotil vecnú stránku sporu, ale len porušenie práva Erika Mikurčíka na spravodlivý proces) a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Možné následky: Ak by súd právoplatne žalobu zamietol, E. Mikurčík by bol od 21. 6. 2017 väčšinovým spoločníkom spoločnosti Carlton Property, s.r.o.
- 1.3 Žalobca: E. Mikurčík, žalovaný: Carlton Property, s.r.o., o určenie neplatnosti rozhodnutí jediného spoločníka z 16. 8. 2017, OS BA I – sp. zn. 26Cb/167/2017, KS BA – sp. zn. 2Cob/196/2019. Aktuálny stav: OS BA I žalobu zamietol; E. Mikurčík sa odvolal; KS BA odvolaniu vyhovel a rozsudok OS BA I zrušil (KS BA nehodnotil vecnú stránku sporu, ale len nepreskúmateľnosť a nedostatok odôvodnenia zrušeného rozsudku OS BA I). Po vrátení veci OS BA I konanie prerušil do skončenia konania uvedeného v bode 1.2. Možné následky: Ak by súd právoplatne vyhovel žalobe, nedošlo by k zvýšeniu základného imania spoločnosti Carlton Property, s.r.o. o 610 000 € a páni Grund a Hrubý by sa nestali jej spoločníkmi.
- 1.4 Žalobcovia: M. Grund, R. Hrubý, žalovaný: E. Mikurčík, o určenie vlastníctva k obchodným podielom v spoločnosti ADS a o vzájomnej žalobe E. Mikurčíka, OS BA I – sp. zn. 35Cb/161/2017. Aktuálny stav: OS BA I zatiaľ nerozhodol vo veci. V spore je vytýčené pojednávanie na 4. 4. 2023, na ktorom očakávame prednes záverečných rečí. Možné následky: Ak by súd právoplatne zamietol žalobu pánov Grunda a Hrubého a vyhovel by vzájomnej žalobe E. Mikurčíka, E. Mikurčík by bol od 21. 6. 2017 jediným spoločníkom spoločnosti ADS.
- 1.5 Žalobca: E. Mikurčík, žalovaný: Carlton Property, s.r.o., o určenie neplatnosti rozhodnutí jediného spoločníka z 14. 7. 2017, OS BA I – sp. zn. 34Cb/162/2017. Aktuálny stav: OS BA I zatiaľ nerozhodol vo veci. Konanie je zatiaľ neprávoplatne prerušené do skončenia konania uvedeného v bode 1.2. Možné následky: Ak by súd právoplatne vyhovel žalobe, páni Grund a Hrubý by sa od 14. 7. 2017 nestali konateľmi spoločnosti Carlton Property, s.r.o.; jej konateľmi by aj po 14. 7. 2017 zostali E. Mikurčík a Z. Kalmanová.
- 1.6 Žalobca: ADS PROPERTY, s.r.o., žalovaný: Carlton Property, s.r.o., intervenient na strane žalovaného: E. Mikurčík, o určenie neplatnosti uznesení valného zhromaždenia z 24. 7. 2017, OS BA I – sp. zn. 36Cb/49/2017. Aktuálny stav: OS BA I zatiaľ nerozhodol vo veci. Konanie je právoplatne prerušené do skončenia konania uvedeného v bode 1.2. Možné následky: Ak by súd právoplatne zamietol žalobu, páni Grund a Hrubý by od 24. 7. 2017 prestali byť konateľmi spoločnosti Carlton Property, s.r.o.; jej konateľmi by od 24. 7. 2017 boli E. Mikurčík a Z. Kalmanová.

Spoločnosť je účastníkom aj iných pasívnych súdnych sporov. Na základe posúdenia miery rizika prehry v iných pasívnych súdnych sporoch spoločnosť netvorila rezervy na súdne spory. Žalovaná suma a prípadné súdne poplatky v prípade prehry predstavujú odhadovanú sumu 248 tis. EUR.

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

2. Ostatné finančné povinnosti

Na základe zmluvy s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Spoločnosť má povinnosť bezplatne previesť Hlavnému mestu vlastnícke právo ku štvorpodlažným podzemným garážam, po uplynutí doby nájmu 30 rokov, t.j. 31. januára 2028. Doba nájmu bude automaticky ukončená.

Spoločnosť neeviduje žiadne ďalšie ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

IX. 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).

Obchody medzi týmito osobami 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.

31. december 2022

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohl'adávk	Závazky	Náklady	Výnosy
Materská účtovná jednotka					
ADS PROPERTY, s.r.o.	Financovanie- úver+úroky, vklady do základné imania	-	105 580 639	1 020 685	-
Rudolf Hrubý		-	-	-	-
Maroš Grund		-	-	-	-
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky		-	-	-	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
Spolu		-	105 580 639	1 020 685	-

31. december 2021

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohl'adávk	Závazky	Náklady	Výnosy
Materská účtovná jednotka					
ADS PROPERTY, s.r.o.	Financovanie- úver+úroky, vklady do základné imania	-	106 595 487	896 701	-
Rudolf Hrubý		-	-	-	-
Maroš Grund		-	-	-	-
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky		-	-	-	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
Spolu		-	106 595 487	896 701	-

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

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

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

V prípade dlhodobého rastu cien energií a inflácie meranou HICP indexom hrozí, že nájomcom nebudeme môcť uplatňovať navyšovanie cien nájomného tak ako máme momentálne dohodnuté v Nájomných zmluvách. Vedenie nepredpokladá ohrozenie prevádzky v ďalšom období a vyššie uvedené skutočnosti môžu spôsobiť čiastočné zníženie výšky hospodárskeho výsledku oproti predpokladom.

XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2022

<i>Položka</i>	<i>Stav 31. 12.2021</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav 31. 12.2022</i>
Základné imanie	615 000	-	-	-	615 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	4 400 000	1 000 000	-	-	5 400 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	(477)	(1 000 000)	-	500 477	(500 000)
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	-	-	-	-	-
z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(49 621 341)	-	-	(2 636 339)	(52 257 680)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(2 636 339)	4 722 198	-	2 636 339	4 722 198
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-
Spolu	(47 243 157)	4 722 198	-	500 477	(42 020 482)

Carlton Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2022

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

31. december 2021

Položka	Stav	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav
	31. 12.2020				31. 12.2021
Základné imanie	615 000	-	-	-	615 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	4 400 000	-	-	-	4 400 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	(180)	(297)	-	-	(477)
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	-	-	-	-	-
z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(46 387 534)	-	-	(3 233 807)	(49 621 341)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(3 233 807)	(2 636 339)	-	3 233 807	(2 636 339)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-
Spolu	(44 606 521)	(2 636 339)	-	-	(47 242 680)

XII. 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	31.12.2022	31.12.2021
Peniaze	211	34 940	31 652
Ceniny	213	1 635	8 889
Účty v bankách	221	2 679 941	1 087 468
Kontokorentný účet	221	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		-	-
Finančné účty spolu		2 716 516	1 128 009
Rozdiel		-	-

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

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	4 823 299	(2 645 061)
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(1 158 977)	4 774 309
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	3 904 079	3 880 225
	Zmena stavu rezerv (+/-)	(91 568)	(4 919)
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	(5 605 374)	97 585
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(418 290)	(100 481)
	Úroky účtované do nákladov (+)	1 020 685	896 701
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	(540)	(218)
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	32 031	5 416
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	526 550	171 161
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	166 509	(12 711)
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	347 355	158 628
	Zmena stavu zásob (-/+)	12 686	25 244
	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.)	4 190 872	2 300 409
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(896 701)	(916 852)
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	-	8 456
A.	Cisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 294 171	1 392 013
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	(5 090)
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(982 570)	(1 849 089)
	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	540	12 218
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	(477)
B.	Cisté peňažné toky z investičnej činnosti	(982 030)	(1 842 438)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	500 477	180
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	500 477	180
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(1 224 111)	6 413
	Príjmy z úverov (+)	-	1 000 050
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	(890 864)	(993 637)
C.	Cisté peňažné toky z finančnej činnosti	(723 634)	6 593
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	1 588 507	(443 832)
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	1 128 009	1 571 841
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 716 516	1 128 009
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	2 716 516	1 128 009