

CBC Development a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(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 eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Základné údaje o spoločnosti

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	CBC Development a.s. („spoločnosť“) Bottova 1/1, 811 09 Bratislava
<b>Dátum založenia</b>	19.04.2004
<b>Dátum vzniku (podľa obchodného registra)</b>	20.05.2004
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nadobúdanie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva,</li> <li>– Správa nehnuteľností,</li> <li>– Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných a iných ako základných služieb spojených s prenájmom,</li> <li>– Obstarávateľské služby spojené s prenájmom nehnuteľností,</li> <li>– Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností</li> <li>– Sprostredkovanie predaja , prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),</li> <li>– Predaj nehnuteľností</li> <li>– Uskutočňovanie stavieb a ich zmien</li> </ul>

Na základe Zmluvy o zlúčení zo dňa 9.8.2023 došlo k zlúčeniu Spoločnosti (nástupnícka spoločnosť) so spoločnosťou CBC HoldCo a.s. (zanikajúca spoločnosť). Rozhodný účtovný deň bol stanovený na 1.7.2023.

Spoločnosť CBC HoldCo a.s. bola založená spoločnosťou Tatra Asset Management, správ. spol., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava. Rozhodnutím jediného akcionára zo dňa 19.6.2023 bolo schválené uzavretie zmluvy o kúpe cenných papierov (v CBC HoldCo a.s.) medzi jediným akcionárom a spoločnosťou Alto Property j. s. a., so sídlom: Bottova 1/1, 811 09 Bratislava. Predmetom prevodu bol prevod 60ks akcií Spoločnosti na spoločnosť Alto Property j. s. a.

Zlúčením spoločnosti sa základné imanie Spoločnosti (nástupníckej spoločnosti) nezmenilo.

Nástupnícka spoločnosť má po zlúčení nasledovnú štruktúru akcionárov:

- Alto Property j. s. a. so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava, IČO 54 721 873 – s vkladom do základného imania vo výške 314 700 EUR, t.j. 60% podiel na základnom imaní
- Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f. so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO 35 742 968 – s vkladom do základného imania vo výške 209 800 EUR, t.j. 40% podiel na základnom imaní

### 2. Zamestnanci

<b>Názov položky</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

### 3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti CBC Development a.s.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2023 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.

### 4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2022

Účtovnú závierku spoločnosti CBC Development a.s., za rok 2022 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 26. júna 2023.

**CBC Development a.s.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť sa zahŕňa do dobrovoľnej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Investments j. s. a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava. Konsolidovaná účtovná závierka je dostupná priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

**II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI****1. Záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov spoločnosti**

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

**2. Pôžičky poskytnuté členom orgánov spoločnosti**

Spoločnosť neposkytla členom štatutárnych a dozorných orgánov žiadne pôžičky.

**III. 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 za rok 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

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 z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Ostatné výnosy sa vykazujú v príslušnom účtovnom období na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti.

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 – 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.

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.

CBC Development a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(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. 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) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- c) 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).
- d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- e) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- g) 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.

- h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- i) 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.
- j) 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 %.

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

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

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
  - Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť. Rezervy sa tvoria aj na predpokladanú výšku pohľadávky súvisiacej s vyúčtovaním prevádzkových nákladov jednotlivým nájomníkom za obdobie, za ktoré sa zostavuje účtovná závierka.
  - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
    - K pohľadávkam, pri ktorých je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí. Opravné položky sú tvorené voči pohľadávkam, ktoré sú 60 dní po splatnosti a k pohľadávkam voči nájomníkom s nízkou platobnou schopnosťou. Tvorba opravných položiek sa riadi internou smernicou a je nasledovná:

CBC Development a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

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

Kritéria	Opravná položka v %
Po splatnosti do 60 dní	0
Po splatnosti viac ako 60 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
Pohľadávky voči rizikovým odberateľom	100

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

- k dlhodobému hmotnému majetku v prípade prechodného zníženia trhovej ceny majetku vo vzťahu k cene obstarania.

#### Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľností

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľností je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. V prípade že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľností je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neúčtuje.

V snahe o čo najvernejšie zobrazenie hodnoty nehnuteľností v účtovníctve bol k dátumu 31.12.2023 vypracovaný nezávislý znalecký posudok na zistenie trhovej hodnoty nehnuteľností (pozemky, budova) spoločnosťou Cushman & Wakefield. Spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku. V období do 31. decembra 2023 nedošlo k významným zmenám v hodnotách, ktoré majú vplyv na tento odhad.

- 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.

K 1.1.2021 Spoločnosť po zhodnotení technického stavu a opotrebovania budov a stavieb prehodnotila ich dobu odpisovania a dobu životnosti budov stanovila na 40 rokov (2020: 30 rokov). Technické zhodnotenia budov sa budú odpisovať po dobu, po ktorú sa odpisuje príslušná budova. Spoločnosť tiež prehodnotila dobu odpisovania fit-out pre jednotlivých nájomníkov a upravila ju podľa doby nájomnej zmluvy uzatvorenej s príslušným nájomníkom.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Softvér	4 roky	25,00 %
Stavby	40 rokov	3,33 %
Samostatný hnutelný majetok		
Výťahy, klimatizačné zariadenia	12 rokov	8,33 %
Počítačové siete	6 rokov	16,66 %
Iný nehmotný majetok	5 rokov	20,00 %

Goodwill, ktorý vznikol pri zlúčení Spoločnosti vo výške 34 337 074,09 EUR sa účtovne odpisuje do 31.7.2051. Účtovné odpisy goodwillu boli stanovené v nadväznosti na odpisovanie budov.

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

CBC Development a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

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

**11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

**12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód**

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

**13. Oprava významných chýb minulých období**

V bežnom účtovnom období neboli účtované opravy významných chýb minulých účtovných období.

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý majetok**

Spoločnosť je vlastníkom kancelárskych nehnuteľností CBC III až V nachádzajúcich sa na Karadžičovej ulici v Bratislave.

**2. Záväzky****2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

<b><u>Položka</u></b>	<b><u>31.12.2023</u></b>	<b><u>31.12.2022</u></b>
<b><u>Dlhodobé záväzky:</u></b>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 101 096	31 397 624
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	102 145	11 442 409
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>2 203 241</b>	<b>42 840 033</b>

Pôžičky prijaté Spoločnosťou od špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Reality Fond o.p.f., v roku 2023 zanikli nasledovným spôsobom:

- príspevkom do ostatných kapitálových fondov vo výške 3 100 000 EUR – na základe Rozhodnutia jediného akcionára Spoločnosti zo dňa 19.6.2023 a na základe Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok zo dňa 19.6.2023
- splatením pôžičky vo výške 5 000 000 EUR
- zlúčením Spoločnosti, keď došlo k eliminácii vzájomných pohľadávok a záväzkov, t.z. zvyšná časť pôžičky vo výške 34 000 000 EUR zanikla v dôsledku zlúčenia so spoločnosťou CBC HoldCo a.s.

Spoločnosť eviduje k 31.12.2023 bankový úver od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, vo výške 33 660 000 EUR. Dátum splatnosti úveru je 30.6.2028.

**CBC Development a.s.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

2.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Bankový úver je zabezpečený záložným právom.

## **V. 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 2023 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly daňové priznania spoločnosti za zdaňovacie obdobia v zmysle znenia §69 Zákona č. 563/2009 Z.z. o správe daní.

### **2. Podsúvahové účty**

Spoločnosť k 31. decembru 2023 vedie pohľadávky na podsúvahových účtoch.

<b><i>Položka</i></b>	<b><i>31. 12. 2023</i></b>	<b><i>31. 12. 2022</i></b>
Iné položky	55 198	55 198

Spoločnosť na podsúvahových účtoch vedie postúpené pohľadávky voči spoločnosti CLICK, s.r.o., Hviezdoslavovo námestie 13, 81102 Bratislava, IČO: 44118708 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok od spoločnosti Apollo Property Management, s.r.o., IČO: 35868538 za odplatu.

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

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2023 iné ako uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.