

CTP Invest SK, spol. s r.o.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky

a

Správa k ďalším požiadavkám
zákona a iných právnych predpisov

Obsah

Výročná správa 2023

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2023 v členení:

- Súvaha k 31. decembru 2023
- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2023
- Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2023

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

CTP Invest SK, spol. s r.o.

za rok 2023

1. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno: CTP Invest SK, spol. s r.o.
Sídlo: Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO: 36 697 109
Dátum vzniku: 31.10.2006
Spôsob vzniku: Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 31.10.2006
Dátum zápisu v OR: 11.11.2006 v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 105737/B
Základné imanie: 33 200 EUR
Spoločníci: CTP Invest, spol. s r.o.
CTPark Humpolec 1571
Humpolec 396 01
Česká republika

CTP Property Czech, spol. s r.o.
CTPark Humpolec 1571
Humpolec 396 01
Česká republika

Konateľ: Richard Wilkinson,
Remon Leonard Vos,
Peter Čerešník,
Ivan Šimo
Stanislav Pagáč

2. Finančné výkazy

Zákon č. 431/2002 Zb. o účtovníctve v znení neskorších noviel v platnom znení (ďalej len Zákon o účtovníctve) vyžaduje, aby subjekt vypracoval účtovné výkazy poskytujúce pravdivý a úplný obraz o stave Spoločnosti ku koncu finančného roka a o zisku alebo strate Spoločnosti za príslušné obdobie.

Spoločnosť potvrdzuje, že dôsledne používala vhodné účtovné postupy a pri vypracovaní finančných výkazov za rok končiaci 31. decembra 2023 boli vykonané odôvodnené a opatrné odhady.

3. Predmet činnosti

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľnosti, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovanie predaja, prenájomu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- obstarávanie služieb spojených so správou, údržbou a prenájomom nehnuteľností.

4. Vývoj za finančný rok a porovnanie s predchádzajúcimi rokmi

Vybrané ukazovatele vývoja za bežné účtovné obdobie k 31.12.2023 a za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2022:

Súvaha	31.12.2023	31.12.2022
Spolu majetok	38 969 844	24 426 379
Neobežný majetok	2 889 649	2 783 790
Dlhodobý hmotný majetok	2 889 649	2 783 790
Obežný majetok	35 976 548	21 631 579
Zásoby	4 911 323	3 134 001
Dlhodobé pohľadávky	843 674	383 917
Krátkodobé pohľadávky	29 976 784	16 929 195
Finančné účty	244 767	1 184 466
Časové rozlíšenie	103 647	11 010
Spolu vlastné imanie a záväzky	38 969 844	24 426 379
Vlastné imanie	7 804 382	6 197 097
Základné imanie	33 200	33 200
Kapitálové fondy	1 026 860	1 026 860
Zákonné rezervné fondy	3 320	3 320
Výsledok hospodárenia min. rokov	5 133 717	3 993 953
Výsledok hospodárenia účt. obdobie	1 607 285	1 139 764
Záväzky	31 098 958	18 214 033
Rezervy	3 760 846	1 369 151
Dlhodobé záväzky	13 798 693	7 783 853
Krátkodobé záväzky	13 539 419	9 061 029
Časové rozlíšenie	66 504	15 249
Výkaz ziskov a strát	31.12.2023	31.12.2022
Tržby z predaja služieb	90 442 679	60 546 673
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	1 712 069	789 008
Tržby z predaja DHM, DNM a materiálu	14 792	4 167
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	2 525 548	3 623 164
Spotreba mat., energie a OND	513 586	384 248
Služby	87 665 825	59 604 581
Osobné náklady súčet	3 151 400	2 576 209
Dane a poplatky	9 486	7 196
Odpisy a OP k DNM a DHM		
	155 992	115 398
Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	0	0

Opravné položky k pohľadávkam	33 516	14 879
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	863 709	677 772
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	2 301 574	1 582 729
Výnosové úroky	0	479
Nákladové úroky	190 499	82 217
Kurzové zisky	10 969	0
Kurzové straty	3 231	30
Ostatné výnosy na finančnú činnosť	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 949	2 056
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-184 530	-83 824
Daň z príjmov z bežnej činnosti	509 759	359 141
Výsledok hospodárenia za účtovne obdobie	1 607 285	1 139 764

5. Budúci vývoj

Spoločnosť CTP uzavrela na Slovensku ďalší úspešný rok, ktorý potvrdil jej pozíciu najväčšieho industriálneho developera na slovenskom trhu. CTP v roku 2023 zaznamenalo pozitívny vývoj svojich činností vo všetkých oblastiach svojho pôsobenia – výstavbe, prenájme a správe svojich nehnuteľností. Minuloročné aktivity, rovnako ako prognóza na najbližšie roky, sa opierajú o faktory, ktoré spoločnosť dlhodobo vníma na trhu s priemyselnými a logistickými nehnuteľnosťami, medzi ktoré patrí najmä rastúci záujem firiem o energeticky efektívne nehnuteľnosti kategórie A, nearshoring a friendshoring.

Spoločnosť v roku 2023 svoje pôsobenie posilnila vo viacerých lokalitách Slovenska a v rozširovaní svojho pôsobenia bude pokračovať aj v roku 2024, čo jej umožní pozemková banka o značnej rozlohe m².

Spoločnosť CTP je presvedčená, že je na dobrej ceste k dosiahnutiu svojich ambiciózných cieľov na slovenskom trhu a že pozitívny vývoj jej výsledkov bude pokračovať aj naďalej.

6. Vplyv účtovnej jednotky na životné prostredie a zamestnanosť

Spoločnosť vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť. Napriek tomu sa celkovo snaží podporiť vo svojich programoch podporu životného prostredia a ich ochranu.

7. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevyvíjala v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období žiadnu činnosť týkajúcu sa výskumu a vývoja.

8. Návrh na rozdelenie zisku

Štatutárny orgán navrhuje Valnému zhromaždeniu preúčtovať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 31.12.2023 vo výške **1 607 285 EUR** nasledovne:

- preúčtovanie zisku na nerozdelený zisk minulých rokov 1 607 285 EUR.

9. Vlastníctvo

Spoločnosť CTP Invest SK, spol. s r.o., je registrovaná ako spoločnosť s ručením obmedzeným Okresným súdom Bratislava I, Oddelením Obchodného registra, oddiel Sro, vložka č. 105737/B. Vklady spoločníkov sú splatené 100%.

Prehľad spoločníkov k 31.12.2023:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
CTP Invest, spol. s r.o.	29 880	90	90
CTP Property Czech, spol. s r.o.	3 320	10	10

10. Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

11. Nadobúdanie vlastných akcií, podielov a akcií

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

12. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa


Okrem udalostí uvedených nižšie, po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré by vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

Dňa 22.2.2024 bola valným zhromaždením Spoločnosti schválená nasledujúca zmena konateľa:

- Pán Stanislav Pagáč (zánik funkcie 22.2.2024)

13. Informácia o významných rizikách a neistotách

Spoločnosť naďalej pokračuje vo svojej stavebnej činnosti a nieje si vedomá významných rizík a neistôt, ktoré by mali vplyv na jej činnosť.



Florian Zabinsky
konateľ



Ivan Šimo
konateľ

Prílohy : 1. Správa nezávislého audítora a účtovná závierka k 31.12.2023



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľom spoločnosti CTP Invest SK, spol. s r.o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti CTP Invest SK, spol. s r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2023;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2023; 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 2023 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v našej správe 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 („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.



Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný 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 realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

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, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivcovo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto 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 za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad 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 spochybniť 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 tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery 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 informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96




Zodpovedný audítor:
Ing. Eva Švigárová
Licencia UDVA č.1202

Bratislava 20. mája 2024

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

SUK

2024

B0FDE08E-0000-C515-9E94-EB907B2539DD



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

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 Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna	Účtovná jednotka <input type="checkbox"/> malá	Mesiac od 0 1	Rok 2 0 2 3
IČO 3 6 6 9 7 1 0 9	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input checked="" type="checkbox"/> veľká	Za obdobie do 1 2	2 0 2 3
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa X)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1	2 0 2 2
			do 1 2	2 0 2 2

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)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

C T P i n v e s t S K , s p o l . s r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

L a u r i n s k á

Číslo

1 8

PSČ

Obec

8 1 1 0 1 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I , o d d i e l S r

o , v l o ž k a č . 1 0 5 7 3 7 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 0 . 0 2 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
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			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	18	3 4 5 8 7	3 4 5 8 7	9 7 1 5 4
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
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,	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 2 8 4 2 7 5

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	indexIC11: #indexIC138 c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	
			Netto 3		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - 096A	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok (r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71)	33	3 6 0 2 5 9 4 1	3 5 9 7 6 5 4 8	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 9 3 9 3	2 1 6 3 1 5 7 9	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	4 9 1 1 3 2 3	4 9 1 1 3 2 3	
				3 1 3 4 0 0 1	
			8 3 1 0 1 6	8 3 1 0 1 6	
				7 6 5 7 6 3	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	4 0 8 0 3 0 7	4 0 8 0 3 0 7	
				2 3 6 8 2 3 8	
3.	Výrobky (123) - 194	37			
4.	Zvieratá (124) - 195	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	8 4 3 6 7 4	8 4 3 6 7 4	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			3 8 3 9 1 7

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie						Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie																						
			Brutto - časť 1			Netto 3			Netto 3																						
			Korekcia - časť 2																												
B.V.	Finančné účty súčet r. 72 až r. 73	71				2	4	4	7	6	7				2	4	4	7	6	7				1	1	8	4	4	6	6	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72							2	9	6							2	9	6							1	2	1	0	
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/-261)	73				2	4	4	4	7	1				2	4	4	4	7	1				1	1	8	3	2	5	6	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74				1	0	3	6	4	7				1	0	3	6	4	7							1	1	0	1	0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75																													
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76				1	0	3	6	4	7				1	0	3	6	4	7							1	1	0	1	0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77																													
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78																													

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie						Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie															
			4						5															
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79				3	8	9	6	9	8	4	4				2	4	4	2	6	3	7	9
A.	Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)	80				7	8	0	4	3	8	2				6	1	9	7	0	9	7		
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81				3	3	2	0	0				3	3	2	0	0						
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82				3	3	2	0	0				3	3	2	0	0						
	2. Zmena základného imania +/- 419	83																						
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84																						
A.II.	Emisné ážio (412)	85																						
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86				1	0	2	6	8	6	0				1	0	2	6	8	6	0		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87				3	3	2	0				3	3	2	0								
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88				3	3	2	0				3	3	2	0								
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89																						

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9



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 1 3 3 7 1 7	3 9 9 3 9 5 3
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	5 1 3 3 7 1 7	3 9 9 3 9 5 3
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
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	1 6 0 7 2 8 5	1 1 3 9 7 6 4
B.	Závazky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	101	3 1 0 9 8 9 5 8	1 8 2 1 4 0 3 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 3 7 9 8 6 9 3	7 7 8 3 8 5 3
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 1 5 7 8 0 3	1 1 4 2 8 0 7
	1.a. Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
	1.b. Závazky 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 1 5 7 8 0 3	1 1 4 2 8 0 7
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1 2 5 9 4 1 5 6	6 6 0 4 1 5 6
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
	5. Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	7 5 8 2	7 5 8 2
	6. Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
	7. Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
	8. Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
	9. Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	3 9 1 5 2	2 9 3 0 8
	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 2 8 4 2 7 5

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9



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		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 3 5 3 9 4 1 9	9 0 6 1 0 2 9
B.IV.1	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 6 2 0 3 0 8	8 5 6 8 1 5 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	7 3 8 0 9 5	2 9 8 8 9 0
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	1 1 8 8 2 2 1 3	8 2 6 9 2 6 4
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	2 2 4 2 9 8	3 3 9 8 0
	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 4 5 3 4 8	1 0 8 8 8 4
	7. Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	8 9 8 7 0	6 8 7 5 5
	8. Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 5 8 5 4 4	2 6 7 1 9 4
	9. Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
	10. Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 0 5 1	1 4 0 6 2
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 7 6 0 8 4 6	1 3 6 9 1 5 1
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 1 1 9 7 2	9 5 3 5 6
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 6 4 8 8 7 4	1 2 7 3 7 9 5
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	6 6 5 0 4	1 5 2 4 9
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 6 5 0 4	1 5 2 4 9



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	
			1	2
			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 9 7 5 3 3 7	1 3 4 6 8 5 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	29	1 0 9 6 9	4 7 9
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		4 7 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		4 7 9
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 0 9 6 9	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54)	45	1 9 5 4 9 9	8 4 3 0 3
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 9 0 3 1 9	8 2 2 1 7
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 9 0 3 1 9	8 2 2 1 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	3 2 3 1	3 0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 9 4 9	2 0 5 6



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 8 4 5 3 0	- 8 3 8 2 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 1 1 7 0 4 4	1 4 9 8 9 0 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	5 0 9 7 5 9	3 5 9 1 4 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	9 4 5 5 1 6	5 0 4 5 1 5
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 4 3 5 7 5 7	- 1 4 5 3 7 4
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 6 0 7 2 8 5	1 1 3 9 7 6 4

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	6	9	7	1	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	2	8	4	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

CTP Invest SK, spol. s r. o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Spoločnosť CTP Invest SK, spol. s r. o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 31. októbra 2006 a do obchodného registra bola zapísaná 11. novembra 2006 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 105737/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- Prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- Prenájom huteľných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- Reklamná a propagačná činnosť
- Vypracovanie dokumentácie a projektu jednotlivých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- Uskutočňovanie stavieb s ich zmien
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Obstarávanie služieb spojených so správou, údržbou a prenájomom nehnuteľností
- Činnosť organizačných a ekonomických poradcov

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 19. júna 2023.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Materskou spoločnosťou spoločnosti je CTP Invest, spol. s r.o. so sídlom CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec, Česká republika, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny CTP N.V., so sídlom Apollolaan 151, 1077 AR Amsterdam, the Netherlands. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť CTP N.V. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2023 bol 66 (v účtovnom období 2022 bol 57).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2023 bol 67, z toho 2 vedúci zamestnanci (k 31. decembru 2022 to bolo 61 zamestnancov, z toho 2 vedúci zamestnanci).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2022 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 9. februára 2024.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 19. júna 2023 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia	Richard Wilkinson	- od 01.08.2019
	Peter Čerešník	- od 31.07.2023
	Stanislav Pagáč	- od 01.07.2022 do 22.02.2024
	Patrick Zehetmayr	- od 21.11.2022 do 03.04.2023
	Ivan Šimo	- od 01.07.2022
	Remon Leonard Vos	- od 03.04.2023

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 bola nasledovná:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
CTP Invest, spol. s r.o.	29 880	90	90
CTP Property Czech, spol. s r.o.	3 320	10	10
Spolu	33 200	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj	5	lineárna	20
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť projektov prípadne zrušenie projektu.

Na základe porovnania tejto hodnoty a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Úbytok zásob sa účtuje v skutočnej obstarávacej cene.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z úverov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

5. Zákazková výroba

Ak sa výsledok zákazkovej výroby dá spoľahlivo odhadnúť, zmluvné výnosy a zmluvné náklady pripadajúce na účtovné obdobie sa účtujú ako náklady a výnosy metódou stupňa dokončenia (angl. percentage-of-completion method), pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne na základe aktuálneho rozpočtu zmluvných nákladov a zmluvných výnosov, ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu,

Ak výsledok zákazkovej výroby ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nie je možné spoľahlivo odhadnúť, účtujú sa zmluvné výnosy v sume vynaložených zmluvných nákladov v danom účtovnom období, pri ktorých je pravdepodobné, že budú preplatené („metóda nulového zisku“). Možnosť spoľahlivého odhadu výsledku zákazkovej výroby sa prehodnocuje vždy ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie na zákazkovej výrobe a hodnotou zákazkovej výroby podľa metódy stupňa dokončenia alebo podľa metódy nulového zisku vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

Ak sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka predpokladá, že náklady prevýšia výnosy, účtuje sa odhad očakávanej straty zo zákazkovej výroby ako rezerva na stratu zo zákazkovej výroby. Výška očakávanej straty je určená bez ohľadu na to, či sa začala práca na zákazkovej výrobe, na stupeň dokončenia zákazkovej výroby alebo na výšku ziskov, ktorých vznik sa očakáva z iných zmlúv, ku ktorým sa nepristupuje ako k jednej zákazkovej výrobe.

Očakávaná strata zo zákazkovej výroby sa vykáže ako ostatné náklady na hospodársku činnosť. V účtovnom období, v ktorom už nie je pravdepodobná strata zo zákazkovej výroby alebo je pravdepodobné zníženie straty zo zákazkovej výroby alebo zúčtovanie straty, sa vykáže zníženie ostatných nákladov na hospodársku činnosť.

Spájanie zmlúv. Ako jedna zákazková výroba sa účtuje skupina zmlúv s jedným objednávateľom alebo s niekoľkými objednávateľmi, ak sú súčasne splnené tieto podmienky:

- skupina zmlúv a ich podmienky sa dohadujú ako celok,
- skupina zmlúv vzájomne úzko súvisí tak, že sú súčasťou jedného projektu a majú spoločnú maržu,
- zmluvy sa vykonávajú súbežne alebo na seba postupne nadväzujú.

Delenie zmlúv. Ak sa v jednej zmluve dohodlo zhotovenie viacerých majetkov, účtuje sa o zhotovení jednotlivého majetku tvoriaceho predmet zmluvy ako o samostatnej zákazkovej výrobe, ak sú súčasne splnené tieto podmienky:

- pre jednotlivý majetok sa predložili samostatné ponuky,
- jednotlivý majetok bol predmetom samostatného rokovania a zhotoviteľ a objednávateľ mali možnosť prijať alebo odmietnuť tú časť zmluvy, ktorá sa vzťahuje na jednotlivý majetok,

c) ku jednotlivému majetku možno identifikovať zmluvné náklady a zmluvné výnosy.

6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia (angl. percentage-of-completion method).

Spoločnosť pri zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti postupovala v súlade s §30d postupov účtovania. Keďže výsledok zákazkovej výroby sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vedel spoľahlivo odhadnúť, použila sa metóda tzv. stupňa dokončenia

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevykonalné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

8. Finančné účty

Finančné účty tvoria ceniny a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou.

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

11. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Rezervy sa tvoria aj na náklady súvisiace so zákazkovou výrobou a ich výška je určená percentom dokončenia.

13. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

14. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

15. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

16. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Tržby zo zákazkovej výroby sa vykazujú tak, že prisluchajúce náklady zo zákazkovej výroby sa vynásobia maržou.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

17. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach. Účtovná jednotka v roku 2023 nespravila žiadne zmeny v účtovných metódach a účtovných zásadách.

18. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách.

Spoločnosť neeviduje v roku 2023 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2022: žiadny). Majetok Spoločnosti nie je poistený.

CTP Invest SK, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

Dlhodobý hmotný majetok	Samostatné hnutelné veci							Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky	Stavby	a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	DHM			
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.1.2023	2,353,102	0	650,896	0	0	0	97,154	0	3,101,152	
Prírastky	0	0	227,265	0	0	0	34,587	0	261,852	
Úbytky	0	0	-91,163	0	0	0	0	0	-91,163	
Presuny	0	0	97,154	0	0	0	-97,154	0	0	
Stav k 31.12.2023	2,353,102	0	884,152	0	0	0	34,587	0	3,271,841	
Oprávky										
Stav k 1.1.2023	0	0	317,362	0	0	0	0	0	317,362	
Prírastky	0	0	155,992	0	0	0	0	0	155,992	
Úbytky	0	0	-91,163	0	0	0	0	0	-91,163	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2023	0	0	382,192	0	0	0	0	0	382,192	
Opravné položky										
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota										
Stav k 1.1.2023	2,353,102	0	333,534	0	0	0	97,154	0	2,783,790	
Stav k 31.12.2023	2,353,102	0	501,960	0	0	0	34,587	0	2,889,649	

Dlhodobý hmotný majetok	Samostatné hnutelné veci							Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky	Stavby	a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	DHM			
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.1.2022	2,353,102	0	441,268	0	0	0	0	0	2,794,370	
Prírastky	0	0	231,066	0	0	0	97,154	0	328,219	
Úbytky	0	0	-21,438	0	0	0	0	0	-21,438	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2022	2,353,102	0	650,896	0	0	0	97,154	0	3,101,152	
Oprávky										
Stav k 1.1.2022	0	0	223,403	0	0	0	0	0	223,403	
Prírastky	0	0	115,398	0	0	0	0	0	115,398	
Úbytky	0	0	-21,438	0	0	0	0	0	-21,438	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2022	0	0	317,362	0	0	0	0	0	317,362	
Opravné položky										
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota										
Stav k 1.1.2022	2,353,102	0	217,866	0	0	0	0	0	2,570,968	
Stav k 31.12.2022	2,353,102	0	333,534	0	0	0	97,154	0	2,783,790	

2. Zásoby

V roku 2023 ani v roku 2022 spoločnosť neúčtovala o opravných položkách k zásobám a k zásobám nie je zriadené záložné právo.

Spoločnosť počas roka 2023 a 2022 zanalyzovala rozpracované projekty, pričom časť projektov preklasifikovala na zásoby a pokračuje v nich vo vlastnej réžii.

Stav materiálu v súvahe predstavuje 831 016 EUR (v roku 2022: 765 763 EUR).

Stav nedokončenej výroby v súvahe predstavuje 4 080 307 EUR (v roku 2022: 2 368 238 EUR) a zmena stavu nedokončenej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje 1 712 069 EUR (v roku 2022: 789 008 EUR).

3. Údaje o zákazkovej výrobe

Informácie o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	EUR
Výnosy zo zákazkovej výroby v bežnom účtovnom období	83,854,911
Celková suma vynaložených nákladov k 31. decembru 2023	77,967,170
Zisk vykázaný k 31. decembru 2023	1,607,285
Saldo zákazkovej výroby - pohľadávka (čistá hodnota zákazky)	2,964,933

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám					
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám					
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	15 877	33 516			49 393
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					
Spolu	15 877	33 516			49 393

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

CTP Invest SK, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	6	9	7	1	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIC

2	0	2	2	2	8	4	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok okrem odloženej daňovej pohľadávky je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	20,708,425	14,919,778
Pohľadávky po lehote splatnosti	9,341,752	2,025,294
Spolu	<u>30,050,177</u>	<u>16,945,072</u>

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	3 903 209	1 857 479
– zdaniteľné		-29 305
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	<u>819 674</u>	<u>383 917</u>
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	<u>819 674</u>	<u>383 917</u>

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2023	819 674
Stav k 31. decembru 2022	383 917
Zmena	435 757
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	435 757
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

	31/ 12/ 2023 EUR	31/ 12/ 2022 EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Prenajom parkovacích miest	0	2,227
Diaľničné známky	313	
Profesia-inzercia	241	
Edukačné školenie LEAF	70,000	0
Členské	964	7,482
Vzdelávanie	271	0
Poistenie	2,020	1,301
Poistenie-Dunaj	29,838	
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	103,647	11,010
Spolu	103,647	11,010

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 33 200 EUR (k 31. decembru 2022: 33 200 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 1 139 764 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1,139,764
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkov, členom	0
Iné	0
Spolu	1,139,764

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 vo výške 1 607 285 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 1 607 285 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond vo výške minimálne 5 % z čistého zisku (ročne) maximálne do výšky 10 % základného imania.

V roku 2021 sa so zmenou základného imania upravil aj zákonný rezervný fond, ktorý predstavuje maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

9. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2023 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	1,369,151	3,760,846	1,281,451	87,700	3,760,846
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	95,356	111,972	81,598	13,758	111,972
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	95,356	111,972	81,598	13,758	111,972
Ostatné rezervy krátkodobé					
Účtovné služby	4,726	3,802	2,726	2,000	3,802
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	28,146	13,321	11,146	17,000	13,321
Stavebné náklady	747,091	2,376,778	747,091	0	2,376,778
Bonusy	412,332	661,299	357,390	54,942	661,299
Iné	81,500	593,673	81,500	0	593,673
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	1,273,795	3,648,874	1,199,853	73,942	3,648,874

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2022 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	794,547	1,369,151	794,547	0	1,369,151
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	68,700	95,356	68,700	0	95,356
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	68,700	95,356	68,700	0	95,356
Ostatné rezervy krátkodobé					
Účtovné služby	2,100	4,726	2,100	0	4,726
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	11,800	28,146	11,800	0	28,146
Stavebné náklady	260,893	747,091	260,893	0	747,091
Bonusy	408,018	412,332	408,018	0	412,332
Iné	43,036	81,500	43,036	0	81,500
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	725,847	1,273,795	725,847	0	1,273,795

10. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

CTP Invest SK, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

	31/ 12/ 2023	31/ 12/ 2022
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	345,481	2,178,950
Závazky v lehote splatnosti	26,953,479	14,636,624
	27,298,960	16,815,574

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	738,095	738,095	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	13,040,016	11,882,213	1,157,803	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	12,818,454	224,298	12,594,156	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	7,582	7,582	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	145,348	145,348	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	89,870	89,870	0	0
Daňové záväzky a dotácie	458,544	458,544	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	1,051	1,051	0	0
	27,298,960	13,547,001	13,751,959	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	298,890	298,890	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	9,412,071	8,269,264	1,142,807	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	6,638,136	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	7,582	0	7,582	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	108,884	108,884	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	68,755	68,755	0	0
Daňové záväzky a dotácie	267,194	267,194	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	14,062	14,062	0	0
	16,815,574	9,027,049	1,150,389	0

11. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Stav k 1. januáru	29 308	19 623
Tvorba na ťarchu nákladov	9 844	9 685
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	0	0
Stav k 31. decembru	39 152	29 308

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

12. Bankové úvery

V roku 2023 a 2022 Spoločnosť nemá žiadne bankové úvery.

13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala dlhodobú úročenú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky:

	Mena	Úrok p.a.	v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP N.V.	EUR	2		2026	12 594 156	12 594 156	6 604 156
					12 594 156	12 594 156	6 604 156
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP N.V.	EUR	2		2024	0	0	0
Úroky	EUR				224 298	224 298	33 980
					224 298	224 298	33 980
Spolu					12 818 454	12 818 454	6 638 136

Pôžičku č. 2124-2021 podľa zmluvy splatnú 28.7.2026, je možné čerpať do výšky 15 000 000 EUR.

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	224 298	33 980
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	12 594 156	6 604 156
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	12 818 454	6 638 136

F. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období nemala pohľadávky a záväzky z finančného prenájmu.

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2023			2022		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 117 045			1 498 905		
z toho teoretická daň 21 %		444 579	21,00 %		314 770	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	4 261 781	894 974	42,27 %	2 026 563	425 578	28,39 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 866 770	-392 022	-18,52 %	-1 087 449	-228 364	-15,24 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	<u>4 512 056</u>	<u>947 531</u>	<u>44,76 %</u>	<u>2 438 019</u>	<u>511 984</u>	<u>34,16 %</u>
Splatná daň		<u>947 531</u>	<u>44,76 %</u>		<u>511 984</u>	<u>34,16 %</u>
Odložená daň		<u>-435 757</u>	<u>-20,58 %</u>		<u>-145 374</u>	<u>-9,70 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>511 774</u>	<u>24,17 %</u>		<u>366 610</u>	<u>24,46 %</u>

Spoločnosť z dôvodu uzavretia účtovníctva 3.1.2024 neúčtovala finálnu daň z príjmov za rok 2023, ale len jej odhad vo výške 947 532 EUR. Na nákladovom účte 591 je však vykázaných len 945 516 EUR. Rozdiel vo výške 2 016 EUR predstavuje zníženie dane za rok 2022 zaúčtované v roku 2023 podľa podaného daňového priznania za rok 2022. Tento postup je v súlade s internou účtovnou smernicou Spoločnosti, podľa ktorej sa nemateriálne rozdiely zistené po uzavretí účtovníctva účtujú do nasledujúceho obdobia.

Spoločnosť z dôvodu uzavretia účtovníctva neúčtovala finálnu daň z príjmov za rok 2022. Vyššie uvedená tabuľka obsahuje informácie z daňového priznania a teda rozdiel vo výške 7 469 EUR predstavuje daň za rok 2021 (9 485 EUR) zaúčtovaný v roku 2022 a rozdiel odhadu a finálnej dani z príjmov (2 016 EUR), ktorý bude zaúčtovaný v roku 2023. Tento postup je v súlade s internou účtovnou smernicou Spoločnosti, podľa ktorej sa nemateriálne rozdiely zistené po uzavretí účtovníctva účtujú do nasledujúceho obdobia.

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
Služby		
Management fee	1 239 641	1 065 823
Park management fee	4 787 681	3 444 564
Nájomné	554 713	615 513
Energie a iné služby	5 732	4 335
Výnosy zo zákaziek	83 854 911	55 416 418
	90 442 679	60 546 653
Spolu	90 442 679	60 546 653

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2023 EUR	2022 EUR
Refakturácie	500 760	341 175
Odpis záväzkov	0	249 410
Poistné plnenia	2 268	18 450
Iné	2 022 521	3 014 129
Spolu	2 525 548	3 623 164

Spoločnosť počas roku 2023 predala hmotný majetok v hodnote 14 792 EUR (rok 2022: 4 167 EUR).
Položka iné obsahuje refakturáciu opravy hál, oprava strechy ako aj záhradníckych prác a úprava okolia, International people (zamestnanci s náplňou práce pre skupinu), international service

3. Osobné náklady

	2023 EUR	2022 EUR
Mzdy	2 291 225	1 895 688
Sociálne poistenie	579 763	411 218
Zdravotné poistenie	205 693	204 074
Sociálne zabezpečenie	74 719	65 229
Spolu	3 151 400	2 576 209

4. Kurzové zisky

	2023 EUR	2022 EUR
Kurzové zisky	10 969	0
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	10 969	0

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
Výnosové úroky	0	479
Spolu	0	479

6. Náklady na poskytnuté služby

	2023	2022
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	2 680 363	3 287 946
Cestovné náklady	35 403	30 659
Nájomné	77 063	46 538
Účtovné služby	22 922	24 633
Náklady na inzerciu, reklamu, repre	367 228	331 532
Právne a ekonomické poradenstvo	144 266	147 435
Recruitment, školenia	29 548	44 630
Audít a poradenstvo	1 759	32 244
Telefónne poplatky, internet	18 829	19 909
Náklady súvisiace s vlastnou výstavbou	1 712 069	789 008
Strážna služba	815 171	701 232
Management fee	2 046 236	1 593 289
Náklady na stavebné zákazky	77 967 170	51 289 705
Upratovacie služby	431 295	431 295
Iné	1 316 505	834 526
Spolu	87 665 825	59 604 581

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023	2022
	EUR	EUR
Poistenie	75 888	63 104
Refaktúracie	469 265	317 283
Zmluvne pokuty a penále	29 004	13 508
Odpis pohľadávok	0	0
Dary	234 291	185 700
Iné	55 260	98 177
Spolu	863 709	677 772

8. Kurzové straty

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové straty	3 231	30
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	3 231	30

9. Finančné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Nákladové úroky	190 319	82 217
Bankové poplatky	1 949	2 056
Spolu	192 268	84 273

10. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2023 EUR	2022 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	19,096	32,244
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	<u>19,096</u>	<u>32,244</u>

11. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2023 EUR	2022 EUR
Slovenská republika	Management fee	1 239 641	1 065 823
	Park management fee	4 787 681	3 444 564
	Nájomné	554 713	615 513
	Energie a iné služby	5 732	4 355
	Výnosy zo zákaziek	83 854 911	55 416 418
	Spolu	<u>90 442 679</u>	<u>60 546 673</u>
	Spolu	<u>90 442 679</u>	<u>60 546 673</u>

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o iných aktívach a pasívach.

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

Okrem udalostí uvedených nižšie, po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré by vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

Dňa 22.2.2024 bola valným zhromaždením Spoločnosti schválená nasledujúca zmena konateľa:
Pán Stanislav Pagáč (zánik funkcie 22.2.2024).

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť CTP N.V.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2023	2022
	EUR	EUR
Úroky z pôžičky (nákladové)	190 319	82 217
Nákupy spolu	190 319	82 217

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2023	2022
	EUR	EUR
Prijatie pôžičky od materskej účtovnej jednotky	12 818 454	6 638 136
Záväzky spolu	12 818 454	6 638 136

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2023	2022
	EUR	EUR
Úroky z pôžičiek (výnosové)	0	479
Výnosy spolu	0	479

Náklady a výnosy z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami:

	EUR	EUR
Predaj (služby a ostatné výnosy)	7 992 092	7 410 588
Nákup (služby a ostatné náklady)	4 640 997	1 892 210
Nákup majetku a zasob	197 545	148 960
Výnosy zo zákazkovej výroby	83 851 912	55 316 588

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31/ 12/ 2023	31/ 12/ 2022
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	24,612,266	13,085,444
Čistá hodnota zákazky	2,964,933	1,770,214
Úrok z poskytnutých pôžičiek	0	0
Majetok spolu	27,577,199	14,855,658

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	738 095	298 890
Záväzky spolu	738 095	298 890

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2022: žiadne).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	1 026 860	0	0	0	1 026 860
Zákonné rezervné fondy	3 320	0	0	0	3 320
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	3 320	0	0	0	3 320
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	3 993 953	0	0	1 139 764	5 133 717
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 993 953	0	0	1 139 764	5 133 717
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 139 764	1 607 285	0	-1 139 764	1 607 285
Spolu	6 197 097	1 607 285	0	0	7 804 382

CTP Invest SK, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	6	9	7	1	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	2	8	4	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Základné imanie	33 200	0	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	1 026 860	0	0	0	1 026 860
Zákonné rezervné fondy	3 320	0	0	0	3 320
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	3 320	0	0	0	3 320
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 908 813	0	0	2 085 140	3 993 953
Nerozdelený zisk minulých rokov	5 879 619	0	0	-1 885 666	3 993 953
Neuhradená strata minulých rokov	-3 970 806	0	0	3 970 806	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 085 141	1 139 764	0	-2 085 140	1 139 764
Spolu	5 057 334	1 139 764	0	0	6 197 097

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-6 180 711	-2 886 664
Zaplatené úroky	0	-49 844
Prijaté úroky	0	8 159
Zaplatená daň z príjmov	-692 246	-706 834
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo	-6 872 957	-3 635 182
Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-6 872 957	-3 635 182
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-261 853	-278 372
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	14 792	4 167
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-247 061	-274 205
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Prijmy z úverov od bánk	0	0
Poskytnuté / splatené pôžičky	6 180 318	4 649 844
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	6 180 318	4 649 844
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-939 700	740 457
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 184 467	444 010
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	244 767	1 184 467

Peňažné toky z prevádzky

	2023 EUR	2022 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	2 117 044	1 498 905
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	155 992	115 398
Opravná položka k pohľadávkam	33 516	14 879
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	2 391 695	574 604
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-14 792	-4 167
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nepeňažného charakteru	0	-249 410
Ostatné položky nepeňažného charakteru - odpis pohľ.	0	0
Úroky účtované do výnosov netto	0	-479
Úroky účtované do nákladov netto	190 319	82 217
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>4 873 774</u>	<u>2 031 947</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-12 511 709	-7 118 575
Zásob	-1 777 322	-1 554 771
Závazkov	3 275 928	3 769 657
Časového rozlíšenia	-41 382	-14 922
Peňažné toky z prevádzky	<u><u>-6 180 711</u></u>	<u><u>-2 886 664</u></u>

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.