

CTPark Nove Mesto, spol. s r.o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	1	0	2	4	5	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	6	4	2	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

CTPark Nove Mesto, spol. s r. o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava – Staré Mesto

Spoločnosť CTPark Nove Mesto, spol. s r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 2. augusta 2017 ako spoločnosť s názvom Ambror s.r.o.. Dňa 6. apríla 2018 bola premenovaná na spoločnosť CTPark Nove Mesto, spol. s r. o.. Do obchodného registra bola zapísaná 2. augusta 2017 (Obchodný register Mestského súdu v Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 128331/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

2. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 10. júna 2024.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

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

4. Informácie o skupine

Materskou spoločnosťou spoločnosti je CTP Property B.V. so sídlom Apollolaan 151, 1077 AR Amsterdam, the Netherlands, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej zvierky skupiny CTP N.V., so sídlom Apollolaan 151, 1077 AR Amsterdam, the Netherlands. Konsolidovanú účtovnú zvierku zostavuje spoločnosť CTP N.V. . Túto konsolidovanú účtovnú zvierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2024 bol 0 (v účtovnom období 2023 bol 0).

6. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 bola uložená do registra účtovných zvierok 14. júna 2024.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia	Richard Wilkinson	od 04.08.2022
	Ivan Šimo	od 21.07.2022
	Stanislav Pagáč	od 21.07.2022 do 23.2.2024
	Remon Leonard Vos	od 19.04.2023
	Peter Čerešník	od 03.08.2023
	Peter Janko	od 05.04.2024
	Florian Zabinsky	od 05.04.2024 do 16.08.2024

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2023: žiadne).

CTPark Nove Mesto, spol. s r.o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	1	0	2	4	5	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	6	4	2	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra Spoločníkov k 31. decembru 2024 je nasledovná:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
CTP Property B.V.	13 500	90	90
CTP CEE Sub Holding, spol. s r.o.	1 500	10	10
Spolu	15 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka 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

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 zvierke.

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, poisťné 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.

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

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:

CTPark Nove Mesto, spol. s r.o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	1	0	2	4	5	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	6	4	2	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	lineárna	3,33
Stroje, prístroje a zariadenia	5	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. Znalecké ocenenie je stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, spoločnosť nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

4. 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 nevymožiteľné 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.

5. Finančné účty

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. 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.

7. 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.

8. 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 zázvierke v tomto zistenom ocenení.

9. 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 zázvierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy 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.

10. Odložené dane

CTPark Nove Mesto, spol. s r.o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	1	0	2	4	5	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	6	4	2	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

11. 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.

12. 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).

13. 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.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na počas prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

14. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej zvierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

15. Oprava chýb minulých období

V roku 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý hmotný majetok

V roku 2024 nebolo zaradenie majetku vo významnej sume.

Spoločnosť eviduje v roku 2024 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať. Spoločnosť má hmotný majetok založený v prospech Tatra banky v súvislosti s bankovým úverom.

2. Pohľadávky voči materskej spoločnosti

Spoločnosť poskytla IC úver materskej spoločnosti CTP Property B.V. pričom pohľadávka istiny bola k 31.12.2024 vo výške 3 776 528 EUR so splatnosťou 12/2029 a pohľadávka úroku bola vo výške 12 240 EUR

3. Záväzky

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

31.12.2024

31.12.2023

EUR

EUR

CTPark Nove Mesto, spol. s r.o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	1	0	2	4	5	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	6	4	2	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Závazky po splatnosti	133	2 465
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	5 733	58 323
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti od 1 až 5 rokov	0	4 443 819
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	5 866	4 504 607

4. Závazky voči materskej spoločnosti

Spoločnosť eviduje záväzky voči IC dodávateľom k 31. decembru 2024 vo výške 5 733,34 EUR.

5. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť eviduje k 31. decembru 2024 odložený daňový záväzok vo výške 160 971 EUR. Spoločnosť účtuje o odloženej dani na dobrovoľnej báze.

6. Bankové úvery

Spoločnosť účtovala o bankovom úvere z Tatra banky.

V roku 2024 čerpala nový úver vo výške 8 147 885 Eur od Tatra banky a Raiffeisenlandesbank, ktorý je splatný do 29.12.2028.

Založené nehnuteľnosti sú zapísané na LV 6395 k.ú. Nové Mesto nad Váhom. Zostatok bankových úverov k 31.12.2024 je 7 665 320 EUR.

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosti nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by viedli k vykázaniu iných aktív a iných pasív k 31. decembru 2024.

G. 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 2024 nenastali také udalosti, ktoré by vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej zavierke za rok 2024.

Dňa 22.2.2024 bola valným zhromaždením Spoločnosti schválená nasledujúca zmena konateľa:

- Pán Stanislav Pagáč (zánik funkcie 22.2.2024)
- Pán Peter Janko (vznik funkcie 5.4.2024)