

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
- 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

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 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 10. júna 2024.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 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 2024 do 31. decembra 2024.

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, Holandsko. 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 2024 bol 81 (v účtovnom období 2023 bol 66).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2024 bol 88, z toho 2 vedúci zamestnanci (k 31. decembru 2023 to bolo 67 zamestnancov, z toho 2 vedúci zamestnanci).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2023 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 14. júna 2024.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 21. októbra 2024 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

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
	Ivan Šimo	- od 01.07.2022
	Remon Leonard Vos	- od 03.04.2023
	Peter Janko	- od 25.03.2024

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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 zrejme 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 obstarávací 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, urobí sa úprava.

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 obstarávací 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 %
Stavby	30	lineárna	3,33
Stroje, prístroje a zariadenia	5	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný 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, urobí sa úprava.

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,
- ku jednotlivému majetku možno identifikovať zmluvné náklady a zmluvné výnosy.

6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti***Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer***

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

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 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 ak súčet súčínov 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 neprevyšuje 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.

Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa 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. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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 zväzka.

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 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 zväzka 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 vykázat 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. Cudzí 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 zväzka, 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 prislúchajúce 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 2024 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 2024 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 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách.

Spoločnosť neeviduje v roku 2024 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2023: žiadny). Majetok Spoločnosti nie je poistený.

Najväčší nárast majetku súvisí s rozhodnutím spoločnosti, že nehnuteľnosť vo výstavbe (v roku 2023 evidovaná v zásobách ako zákazková výroba) ostane v majetku spoločnosti a nebude sa predávať na sesterskú spoločnosť. Táto nehnuteľnosť sa v priebehu roka budovala a bude ďalej, s čím aj súvisí nárast hodnoty obstarávaného majetku.

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 a súbory hnutelných vecí						Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky	Stavby	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá						
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.1.2024	2 353 102	0	884 152	0	0	0	34 587	0	3 271 841	
Prírastky	43 580	6 517 346	261 019	0	0	0	2 877 916	0	9 699 861	
Úbytky	0	0	-18 326	0	0	0	0	0	-18 326	
Presuny			0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2024	2 396 682	6 517 346	1 126 845	0	0	0	2 912 503	0	12 953 376	
Oprávky										
Stav k 1.1.2024	0	0	382 192	0	0	0	0	0	382 192	
Prírastky	0	0	168 284	0	0	0	0	0	168 284	
Úbytky	0	0	-17 187	0	0	0	0	0	-17 187	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2024	0	0	533 289	0	0	0	0	0	533 289	
Opravné položky										
Stav k 1.1.2024	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 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota										
Stav k 1.1.2024	2 353 102	0	501 960	0	0	0	34 587	0	2 889 649	
Stav k 31.12.2024	2 396 682	6 517 346	593 556	0	0	0	2 912 503	0	12 420 087	

Dlhodobý hmotný majetok	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí						Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky	Stavby	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá						
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	

2. Zásoby

V roku 2024 ani v roku 2023 spoločnosť neúčtovala o opravných položkách k zásobám a k zásobám nie je zriadené záložné právo.

Spoločnosť počas roka 2024 a 2023 zanalyzovala rozpracované projekty, pričom časť projektov preklasifikovala na majetok, prípadne účet obstarania majetku a pokračuje v nich vo vlastnej réžii.

Stav materiálu v súvahe predstavuje 0 EUR (v roku 2023: 831 016 EUR).

Stav nedokončenej výroby v súvahe predstavuje 0 EUR (v roku 2023: 4 080 307EUR) a zmena stavu nedokončenej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje 0 EUR (v roku 2023: 1 712 069 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	133 240 534
Celková suma vynaložených nákladov k 31. decembru 2024	220 700 833
Zisk vykázaný k 31. decembru 2024	22 761 659
Saldo zákazkovej výroby - pohľadávka (čistá hodnota zákazky)	6 072 627

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	49 393	26 441	-6 632	-35 999	33 203
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	49 393	26 441	-6 632	-35 999	33 203

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

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

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. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	20,708,425	46,358,297
Pohľadávky po lehote splatnosti	9,341,752	1,849,356
Spolu	30,050,177	48,207,653

Pohľadávky nie sú predmetom žiadneho záložného práva.

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	3,903,209	8,772,770
– zdaniteľné		0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitie daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	24
Odložená daňová pohľadávka	819,674	2,105,466
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	819,674	2,105,466

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2024	2,105,466
Stav k 31. decembru 2023	819,674
Zmena	1,285,792
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	1,285,792
– 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:

	31. 12. 2023	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Prenajom parkovacích miest a kancelárií	0	3 545
Diaľničné známky	313	262
Profesia-inzercia	241	1 091
Edukačné školenie LEAF	70 000	35 000
Členské	964	38
Vzdelávanie	271	97
Poistenie	2 020	894
Poistenie-Dunaj	29 838	9 945
Marketing - KE futbal.aréna		19 741
Provízia	0	426 274
Poplatok - TB	0	12 089
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	103 647	508 976

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 je 33 200 EUR (k 31. decembru 2023: 33 200 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške 1 607 285 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	1,607,285
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkov, členom	0
Iné	0
Spolu	1,607,285

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2024 vo výške 11 041 062 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 11 041 062 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 1.1.2024 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2024 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	3,760,846	8,746,906	3,596,038	164,807	8,746,907
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	111,972	131,565	111,972	0	131,565
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	111,972	131,565	111,972	0	131,565
Ostatné rezervy krátkodobé					
Účtovné služby	3,802	2,600	2,628	1,174	2,600
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	13,321	13,637	13,321	0	13,637
Stavebné náklady	2,376,778	7,691,792	2,376,778	0	7,691,792
Bonusy	661,299	630,000	600,753	60,546	630,000
Iné	593,673	277,312	490,586	103,087	277,312
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	3,648,874	8,615,341	3,484,066	164,807	8,615,342

10. Záväzky

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

	31/ 12/ 2023 EUR	31/ 12/ 2024 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	345,481	4,167,136
Záväzky v lehote splatnosti	26,953,479	33,718,495
	27,298,960	37,885,631

Záväzky nie sú kryté žiadným založným právom.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	191,538	191,538	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	34,040,692	28,216,442	5,312,776	511,474
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	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
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	179,124	179,124	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	117,151	117,151	0	0
Daňové záväzky a dotácie	3,314,544	3,314,544	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	35,000	35,000	0	0
	37,885,631	32,053,799	5,320,358	511,474

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
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	145,348	145,348	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	89,870	89,870	0	0
Daňové záväzky a dotácie	458,544	458,544	0	0
Záväzky 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

11. Sociálny fond

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

	12/31/2023 EUR	31. 12. 2024 EUR
Stav k 1. januáru	29,308	39,152
Tvorba na ťarchu nákladov	9,844	13,487
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	0	-8,873
Stav k 31. decembru	39,152	43,766

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 2024 Spoločnosť nemá žiadne bankové úvery.

13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť v priebehu roku 2024 splatila pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky.

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP N.V	EUR	2	2026	0	0	12 594 156	12 594 156
				0	0	12 594 156	12 594 156
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP N.V	EUR	2	2024	0	0	224 298	224 298
Úroky				0	0	224 298	224 298
Spolu				0	0	12 818 454	12 818 454

	31.12.2023 EUR	31.12.2024 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	224,298	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	12,594,156	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	12,818,454	0

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			2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2,117,045			13,754,706		
z toho teoretická daň 21 %		444,579	21.00 %		2,888,488	21.00 %
Daňovo neuznané náklady	4,261,781	894,974	42.27 %	9,174,011	1,926,542	14.01 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1,866,770	-392,022	-18.52 %	-3,859,423	-810,479	-5.89 %
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>19,069,294</u>	<u>4,004,551</u>	<u>29.11 %</u>
Splatná daň		<u>947,531</u>	<u>44.76 %</u>		<u>4,004,551</u>	<u>29.11 %</u>
Odložená daň		<u>-435,757</u>	<u>-20.58 %</u>		<u>-1,285,792</u>	<u>-9.35 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>511,774</u>	<u>24.17 %</u>		<u>2,718,759</u>	<u>19.77 %</u>

Spoločnosť z dôvodu uzavretia účtovníctva 5.1.2025 neúčtovala finálnu daň z príjmov za rok 2024, ale len jej odhad vo výške 4 004 551 EUR (2023: 947 532 EUR). Na nákladovom účte 591 je však vykázaná suma 3 999 436 EUR (2023: 945 516 EUR). Rozdiel vo výške 5 115 EUR (2023: 2 016 EUR) predstavuje zníženie dane za rok 2023 zaučítované v roku 2024 podľa podaného daňového priznania za rok 2023. Tento postup je v súlade s internou účtovnou smericou Spoločnosti, podľa ktorej sa nemateriálne rozdiely zistené po uzavretí účtovníctva účtujú do nasledujúceho obdobia.

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2024 EUR	2023 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	263 183	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej	0	0

pohľadávky v bežnom účtovnom období o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach

Suma neuplatneného umorenia daňovej straty nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka

0 0

Odložená daň z príjmov ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov

0 0

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	2024 EUR
Služby		
Management fee	1,239,641	1,536,203
Park management fee	4,787,681	5,933,181
Management fee - solar	0	3,895
Nájomné	554,713	583,144
Energie a iné služby	5,732	17,955
Výnosy zo zákaziek	83,854,911	133,240,533
	90,442,679	141,314,911

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je 0 EUR (v roku 2023 zvýšenie 1 712 069 EUR). Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zníženie - 4 911 323 EUR (v roku 2023 zvýšenie 1 777 322 EUR), ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024 EUR	Stav k		Zmena stavu	
		31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Nedokončená výroba	0	4 080 307	2 368 238	-4 080 307	1 712 069
Materiál	0	831 016	765 763	- 831 016	65 253
Spolu	<u>0</u>	<u>4 911 323</u>	<u>3 134 001</u>	-4 911 323	1 777 322
Manká a škody				0	
Reprezentačné				0	
Dary				0	
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				0	1 712 069

Rozdiel je spôsobený tým, že niektoré položky sa podľa slovenských právnych predpisov neúčtujú prostredníctvom zmeny stavu, ale priamo na príslušné iné účty nákladov a výnosov.

S rozhodnutím spoločnosti, nehnuteľnosť vo výstavbe pre rok 2024 (v roku 2023 evidovaná v zásobách ako zákazková výroba) ostane v majetku spoločnosti a nebude sa predávať na sesterskú spoločnosť. Pre viac informácií, viď bod v poznámkach E1.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2023	2024
	EUR	EUR
Refakturácie	500,760	1,577,173
Odpis záväzkov	0	0
Poistné plnenia	2,268	0
Iné	2,022,521	2,539,649
Spolu	<u>2,525,548</u>	<u>4,116,822</u>

Spoločnosť počas roku 2023 predala hmotný majetok v hodnote 14 792 EUR (za rok 2024 v hodnote 6 207 EUR).

Položka „refakturácie“ a „iné“ obsahuje refakturáciu opravy hál, oprava strechy ako aj záhradníckych prác a úprava okolia, preúčtovanie škôd, zateplenie fasády, International people (zamestnanci s náplňou práce pre skupinu), international service.

4. Osobné náklady

	2023	2024
	EUR	EUR
Mzdy	2,291,225	2,615,125
Sociálne poistenie	579,763	605,672
Zdravotné poistenie	205,693	277,601
Sociálne zabezpečenie	74,719	113,172
Spolu	<u>3,151,400</u>	<u>3,611,570</u>

5. Kurzové zisky

	2023	2024
	EUR	EUR
Kurzové zisky	10,969	292
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	<u>10,969</u>	<u>292</u>

6. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023	2024
	EUR	EUR
Výnosové úroky	0	27,445
Spolu	<u>0</u>	<u>27,445</u>

7. Náklady na poskytnuté služby

	2023	2024
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	2,680,363	2,729,369
Cestovné náklady	35,403	59,382
Nájomné	77,063	96,501
Účtovné služby	22,922	29,584
Náklady na inzerciu, reklamu, repre	367,228	400,889
Právne a ekonomické poradenstvo	144,266	296,349
Recruitment, školenia	29,548	38,434
Audít a poradenstvo	1,759	25,393
Telefónne poplatky, internet	18,829	14,752
Náklady súvisiace s vlastnou výstavbou	1,712,069	148,730
Strážna služba	815,171	830,531
Management fee	2,046,236	1,970,276
Náklady na stavebné zákazky	77,967,170	116,966,933
Upratovacie služby	431,295	1,114,407
Iné	1,316,505	750,339
Spolu	<u>87,665,825</u>	<u>125,471,869</u>

8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023	2024
	EUR	EUR
Poistenie	75,888	91,317
Refakturácie	469,265	1,099,029
Pokuty a penále	29,004	-21,479
Odpis pohľadávok	0	451
Dary	234,291	230,750
Iné	55,260	81,958
Spolu	<u>863,709</u>	<u>1,482,026</u>

Položka „refakturácie“ obsahuje náklady, ktoré sa refakturujú rámci skupiny alebo na konkrétnych nájomcov a to opravy hál, opravy striech, ako aj záhradnícke práce a úpravy okolia parkov, preúčtovanie škôd, zateplenie fasády, International people (zamestnanci s náplňou práce pre skupinu), international service.

9. Kurzové straty

	2023	2024
	EUR	EUR
Kurzové straty	3,231	4,944
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	<u>3,231</u>	<u>4,944</u>

10. Finančné náklady

	2023	2024
	EUR	EUR
Nákladové úroky	190,319	259,072
Bankové poplatky	1,949	2,274
Poplatky za bankovú záruku	0	23,787
Spolu	192,268	285,133

Spoločnosť uzavrela zmluvu o budúcom nájme s nájomcom rozostavanej nehnuteľnosti, pričom na jeho požiadanie realizuje špeciálne stavebné úpravy, ktoré jej boli zo strany budúceho nájomcu vopred uhradené. Na zabezpečenie záväzkov z týchto platieb spoločnosť poskytla bankovú záruku v prospech budúceho nájomcu, za ktorú mesačne hradí poplatok.

11. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2023	2024
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	19,096	25,393
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	19,096	25,393

12. 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	2024
		EUR	EUR
Slovenská republika	Management fee	1,239,641	1,536,203
	Park management fee	4,787,681	5,933,181
	Management fee - solar	0	3,895
	Nájomné	554,713	583,144
	Energie a iné služby	5,732	17,955
	Výnosy zo zákaziek	83,854,911	133,240,533
	Spolu	90,442,679	141,314,911

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

Spoločnosť uzavrela zmluvu o budúcom nájme s nájomcom rozostavanej nehnuteľnosti, pričom na jeho požiadanie realizuje špeciálne stavebné úpravy, ktoré jej boli zo strany budúceho nájomcu vopred uhradené. Na zabezpečenie záväzkov z týchto platieb spoločnosť poskytla bankovú záruku v hodnote 14 mil. EUR v prospech budúceho nájomcu. Spoločnosť taktiež eviduje poskytnutú pôžičku spoločnosti v skupine, ktorej úverový rámec je v hodnote 35 mil. Eur. K 31.12.2024 je poskytnutá pôžička vo výške 21 mil. EUR.

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

Po 31. decembri 2024 nenastali také udalosti, ktoré by vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 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 EUR	2024 EUR
Úroky z pôžičky (nákladové)	190 319	21 334
Nákupy spolu	190 319	21 334

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

	2023 EUR	2024 EUR
Prijatie pôžičky od materskej účtovnej jednotky	12 818 454	0
Ostatné záväzky		84 892
Záväzky spolu	12 818 454	84 892

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

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

	2023 EUR	2024 EUR
Úroky z pôžičiek (výnosové)	0	27,445
Výnosy spolu	0	27,445

	2023 EUR	2024 EUR
Úroky z pôžičiek (nákladové)	0	237 738
Náklady spolu	0	237 738

Náklady a výnosy z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami

	2023 EUR	2024 EUR
Predaj (služby a ostatné výnosy)	7,992,092	9,968,616
Nákup (služby a ostatné náklady)	-4,640,997	-4,225,545
Nákup majetku a zasob	-197,545	-5,428
Výnosy zo zákazkovej výroby	83,851,912	133,437,612
Transakcie so spriaznenými osobami spolu	87,005,462	139,175,255

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

	31/ 12/ 2023 EUR	31/ 12/ 2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	24,612,266	20,430,897
Čistá hodnota zákazky	2,964,933	6,072,627
Poskytnutá pôžička	0	20,927,445
Majetok spolu	27,577,199	47,430,969

	31/ 12/ 2023 EUR	31/ 12/ 2024 EUR
Záväzky z obchodného styku	738,095	106,646
Záväzky spolu	738,095	106,646

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 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).

N. PREHEAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 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	5,133,717	0	0	1,607,285	6,741,003
Nerozdelený zisk minulých rokov	5,133,717	0	0	1,607,285	6,741,003
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1,607,285	11,041,062	0	-1,607,285	11,041,062
Spolu	7,804,382	11,041,062	0	0	18,845,445

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 1.1.2023 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

O. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2024

	2023	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-6 180 712	42 037 319
Zaplatené úroky	0	-259 072
Prijaté úroky	0	9 049
Zaplatená daň z príjmov	-692 246	-1 157 631
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-6 872 958	40 629 665
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-6 872 958	40 629 665
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-261 852	-4 788 537
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	14 792	6 207
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Poskytnutá pôžička	0	-20 909 049
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-247 060	-25 691 379
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Príjmy z úverov	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov spriaznenej osobe	0	-12 818 454
Čerpanie prijatých úverov od spriaznenej osoby	6 180 319	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	6 180 319	-12 818 454
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-939 700	2 119 832
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 184 467	244 767
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	244 767	2 364 599

Peňažné toky z prevádzky

	2023	2024
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	2 117 045	13 754 575
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	155 992	168 283
Opravná položka k pohľadávkam	33 516	-16 191
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	2 391 695	4 986 059
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-14 792	-6 207
Úroky účtované do výnosov netto	0	-27 445
Úroky účtované do nákladov netto	190 319	259 072
Iné nepeňažné operácie		
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 873 775	19 118 147
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-13 104 096	2 751 574
Úbytok (prírastok) zásob	-1 777 322	
(Úbytok) prírastok záväzkov	3 868 320	20 568 066
Časové rozlíšenie	-41 389	-400 468
Peňažné toky z prevádzky	-6 180 712	42 037 319

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.