

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

Obchodné meno:	CPA 18 Con, s. r. o.
Sídlo:	Hodžovo nám. 1/A 811 06 Bratislava

Spoločnosť CPA 18 Con, s. r. o. (ďalej len spoločnosť), bola založená dňa 21.04.2015 a do obchodného registra bola zapísaná 21.05.2015 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 104166/B).

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 12.05.2025.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

4. Údaje o skupine účtovných jednotiek

- a) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka:

W. P. Carey Inc., so sídlom One Manhattan West, 395 9th Avenue, 58. poschodie, New York, NY 10001, Spojené štáty americké.

- b) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a):

CPA 18 Pan-European Holding Coöperatief U.A., registered office - Strawinskylaan 741, Amsterdam 1077XX, Holandsko.

- c) adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b):

One Manhattan West, 395 9th Avenue, 58. poschodie, New York, NY 10001, Spojené štáty americké.

- d) spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti

	2025	2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu spoločnosti neboli v priebehu roku 2025 ani 2024 poskytnuté žiadne:

- záruky a zabezpečenia,
- pôžičky,
- finančné prostriedky na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať.

III. 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).

2. Aplikácia účtovných zásad a účtovných metód

V roku 2025 spoločnosť konzistentne aplikovala účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v eurách.

Spoločnosť účtuje a vykazuje účtovné prípady v období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Náklady a výnosy účtuje Spoločnosť v tom účtovnom období, v ktorom vznikli, bez ohľadu na deň ich úhrady, inkasa alebo na deň vyrovnania iným spôsobom.

3. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov:**a) obstarávacía cena, vlastné náklady, menovitá hodnota, reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, aktivovanie úrokov tvoriacich súčasť ocenenia majetku a záväzkov**

Spoločnosť oceňuje majetok a záväzky:

1. obstarávaciu cenou - cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného/nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania,
2. vlastnými nákladmi
 - a) pri zásobách vytvorených vlastnou činnosťou- priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktorá sa vzťahuje na výrobu alebo na inú činnosť,
 - b) pri hmotnom majetku okrem zásob a nehmotnom majetku okrem pohľadávok vytvorených vlastnou činnosťou - priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť,
3. menovitou hodnotou - cena, ktorá je uvedená na peňažných prostriedkoch a ceninách, alebo suma, na ktorú pohľadávka alebo záväzok znie

4. reálnou hodnotou - trhovú cenu alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhovú cenu nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu.

Z jednotlivých zložiek majetku a záväzkov spoločnosť oceňuje:

1. obstarávacou cenou

- hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
- zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou,
- podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere okrem cenných papierov, podielov na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenného papiera a derivátov,
- pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania,
- nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
- záväzky pri ich prevzatí

2. vlastnými nákladmi

- hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
- zásoby vytvorené vlastnou činnosťou,
- nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
- príchovky a prírastky zvierat,

3. menovitou hodnotou

- peňažné prostriedky a ceniny,
- pohľadávky pri ich vzniku,
- záväzky pri ich vzniku,

4. reálnou hodnotou

- majetok bezodplatne nadobudnutý okrem peňažných prostriedkov, tokenov elektronických peňazí, cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
- majetok preradený z osobného vlastníctva do podnikania okrem peňažných prostriedkov, tokenov elektronických peňazí, cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
- nehmotný a hmotný majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený,
- majetok obstaraný verejným obstarávateľom bezodplatne od koncesionára za plnenie vo forme koncesie na stavebné práce podľa osobitného predpisu
- majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti,
- majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a majetok a záväzky nadobudnuté zámenou
- cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní
- komodity, s ktorými sa obchoduje na verejnom trhu, ktoré účtovná jednotka sama nevyrobila a nadobudla ich na účel ich ďalšieho predaja na verejnom trhu,
- drahé kovy v majetku fondu
- majetok a záväzky prevzaté nástupníckou účtovnou jednotkou od premenou zanikajúcej účtovnej jednotky alebo odštiepením rozdeľovanej účtovnej jednotky,

b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku

Spoločnosť tvorí opravnú položku na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

K 31. decembru 2025 Spoločnosť netvorila opravné položky.

c) Ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv

Spoločnosť oceňuje záväzky pri ich vzniku menovitou hodnotou, pri ich prevzatí obstarávacou cenou a záväzky nadobudnuté kúpou, vkladom podniku alebo jeho časti oceňuje reálnou hodnotou. 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.

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

d) tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

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 obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. 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	20	rovnomerná	2,5 - 5
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	Jednorazový odpis	100

Spoločnosť nevlastní dlhodobý nehmotný majetok

4. Oprava významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období

V roku 2025 spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Goodwill alebo záporný goodwill

Spoločnosť nevykazuje goodwill ani záporný goodwill.

2. Významné položky derivátov, majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi

Spoločnosť nemá deriváty, majetok a záväzky zabezpečených derivátmi.

3. Záväzky

a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov:

Spoločnosť neeviduje záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov.

b) Zabezpečené záväzky

Spoločnosť neviduje zabezpečené záväzky.

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky, záruky a majetok. Taktiež spoločnosť neviduje ostatné finančné povinnosti.

Na podsúvahových účtoch spoločnosť neúčtuje.

1. Podmienený majetok

Spoločnosť neviduje podmienený majetok.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.

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.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neviduje ostatné finančné povinnosti.

4. Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Spoločnosť neúčtuje na podsúvahových účtoch.

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.