

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	8	2	9	2	9	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	3	7	6	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

CTP Slovakia, s. r. o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Spoločnosť CTP Slovakia, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 12. augusta 2015 a do obchodného registra bola zapísaná 26. septembra 2015 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 106511/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom nehnuteľností vrátane poskytovania základných služieb a doplnkových činností (prenájom strojov, zariadení, čistiace a upratovacie práce);
- obstarávanie služieb spojených s prenájomom nehnuteľností a majetku.

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 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 11. júna 2025.

4. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

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 Property B.V. so sídlom Apollolaan 151, 1077 AR Amsterdam, Holandsko, 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 2025 bol 0 (v účtovnom období 2024 bol 0).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2024 resp. výročnou správou a správou audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 22.10.2025.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 10.09.2025 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO 31 348 238, zapísaná Mestský súd Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 4864/B ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia	Richard Wilkinson	od 01.08.2019
	Ivan Šimo	od 01.07.2022
	Remon Leonard Vos	od 3.4.2023 do 25.8.2025
	Peter Čerešník	od 31.7.2023
	Peter Janko	od 25.03.2024
	Michal Kopper	od 25.8.2025 do 18.12.2025

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024: žiadne).

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra Spoločníkov k 31. decembru 2025 je nasledovná:

	EUR	%	%
CTP Property B.V.	6 750	90	90
CTP CEE Sub Holding, spol. s r.o.	750	10	10
Spolu	7 500	100	100

Záložné právo: Záložné právo na obchodný podiel spoločníkov v prospech záložného veriteľa: Tatra banka, a.s.

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

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke, sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

Bod E.11) - Bankové úvery - Spoločnosť má uzavretú úverovú zmluvu vo forme syndikovaného úveru s Tatra bankou, pričom dlžníkmi sú viaceré spoločnosti skupiny CTP. Spoločnosť uplatnila úsudok, že všetky zúčastnené spoločnosti budú plniť svoje záväzky, a to na základe posúdenia ich finančnej situácie, historickej schopnosti splácať záväzky a dostupných finančných informácií o týchto spoločnostiach.

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, 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.

Náklady na výskum sa neaktivujú a účtujú sa do nákladov v účtovných obdobiach, v ktorých vznikli. Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vývojom alebo v priebehu jeho vývoja sa aktivuje, ak je možné preukázať:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné použiť alebo predat',
- zámer jeho dokončenia, používania alebo predaja,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania a predaja,
- spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov a existenciu trhu pre výstupy dlhodobého nehmotného majetku alebo pre dlhodobý nehmotný majetok sám o sebe, alebo, ak bude používaný vo vnútri účtovnej jednotky jeho použiteľnosť,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitie alebo predaj,
- spoľahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Náklady na vývoj sa aktivujú, ak ich suma neprevyší sumu, u ktorej je pravdepodobné, že sa získa z budúcich ekonomických úžitkov po odpočítaní ďalších nákladov vývoja, predaja a administratívnych nákladov, ktoré sa týkajú priamo marketingu alebo procesov. Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú maximálne počas piatich rokov. Ak sa nepreukáže možnosť aktivovania nákladov na vývoj, účtujú sa do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli.

Odpisy dlhodobého hmotného a 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 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. Technické zhodnotenie, ktorého obstarávacia cena je vyššia ako 1 700 EUR sa začína odpisovať prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení technického zhodnotenia 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	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 úpravy.

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, spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

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 Skupiny alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti alebo Skupiny,
- zastaranosť projektov prípadne zrušenie projektu.

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 nevyžiteľné 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 súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

5. Finančné účty

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

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.

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.

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

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 závierke 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 závierka.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	8	2	9	2	9	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	3	7	6	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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, splnutí 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 vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

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).

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.

13. Výnosy

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory počas prenájmu na 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 závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

15. 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 2025 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 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách.

Spoločnosť eviduje v roku 2025 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je v celkovej výške 130 974 105 EUR zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať. Spoločnosť má hmotný majetok založený v prospech Tatra banky v súvislosti s bankovým úverom.

Spoločnosť mala v roku 2025 majetok poistený v Allianz poisťovni a Kooperativa poisťovni. Za CTP Slovakia ročné poistné predstavuje sumu 86 702 Eur.

CTP Slovakia, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

Dlhodobý hmotný majetok	Samostatné hnuteľné veci						Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky	Stavby	a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM			
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2025	14 635 895	128 357 041	223 279	0	0	0	18 146 006	0	161 362 222
Prírastky	15 309	2 602 166	35 335	0	0	0	115 546	0	2 768 356
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	18 115 678	0	0	0	0	-18 115 678	0	0
Stav k 31.12.2025	14 651 204	149 074 885	258 614	0	0	0	145 875	0	164 130 578
Oprávk									
Stav k 1.1.2025	0	27 518 841	116 118	0	0	0	0	0	27 634 959
Prírastky	0	5 484 517	36 998	0	0	0	0	0	5 521 514
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	33 003 358	153 116	0	0	0	0	0	33 156 473
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	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 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	14 635 895	100 838 200	107 161	0	0	0	18 146 006	0	133 727 263
Stav k 31.12.2025	14 651 204	116 071 527	105 499	0	0	0	145 875	0	130 974 105

Dlhodobý hmotný majetok	Samostatné hnuteľné veci						Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
	Pozemky	Stavby	a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM			
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2024	14 635 895	119 379 260	173 525	0	0	0	4 930 135	0	139 118 816
Prírastky	0	4 571 720	49 754	0	0	0	17 621 932	0	22 243 406
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	4 406 061	0	0	0	0	-4 406 061	0	0
Stav k 31.12.2024	14 635 895	128 357 041	223 279	0	0	0	18 146 006	0	161 362 222
Oprávk									
Stav k 1.1.2024	0	22 730 813	85 529	0	0	0	0	0	22 816 342
Prírastky	0	4 788 028	30 589	0	0	0	0	0	4 818 616
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	27 518 841	116 118	0	0	0	0	0	27 634 959
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	14 635 895	96 648 447	87 996	0	0	0	4 930 135	0	116 302 473
Stav k 31.12.2024	14 635 895	100 838 200	107 161	0	0	0	18 146 006	0	133 727 263

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť neviduje v roku 2025 obstaranie dlhodobého nehmotného majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Oprávky								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Opravné položky								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Oprávky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	1 000	0	0	1 000
Opravné položky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0

3. Pohľadávky

Na pohľadávky je zriadené záložné právo – k 31.12.2025 je hodnota zabezpečenia v sume 27 329 243 €. Časť pohľadávok predstavuje pôžička poskytnutá spriaznenej osobe so splatnosťou v roku 2029 a úrokovou sadzbou 5,2%.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti		
Pohľadávky v lehote splatnosti	27 120 568	25 652 404
Pohľadávky po lehote splatnosti	208 675	12 389
Spolu	27 329 243	25 664 793

4. Finančné účty

Ako finančné účty je vykázaný účet v banke. Účtom v banke môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Náklady budúcich období – dlhodobé		
	1 025 159	1 192 034
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	1 025 159	1 192 034
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poplatok za sprostredkovanie - krátkodobé	187 559	205 755
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	187 559	205 755
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Nájom - dlhodobé	1 543 256	1 743 624
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	1 543 256	1 743 624
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Nájom - krátkodobé	335 369	344 135
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	335 369	344 135
Spolu	3 082 343	3 485 548

6. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 7 500 EUR (v roku 2024: 7 500 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 3 742 269 EUR bol rozdelený:

	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	3 742 269
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkov, členom	0
Iné	0
Spolu	<u>3 742 269</u>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške 5 828 751 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– preúčtovanie na nerozdelený zisk minulých rokov 5 828 751 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.

7. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2025 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	44 309	52 894	44 309	0	52 894
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Finančný audit	12 876	13 020	12 876	0	13 020
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	2 375	2 328	2 375	0	2 328
Licence fee	20 508	23 975	20 508	0	23 975
Transfer pricing+ valuácie	8 550	8 400	8 550	0	8 400
Poistenie zodpovednosti a majetku	0	5 171	0	0	5 171
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	44 309	52 894	44 309	0	52 894

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce 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:	37 375	44 309	37 375	0	44 309
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Finančný audit	11 203	12 876	11 203	0	12 876
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	2 339	2 375	2 339	0	2 375
Licence fee	16 496	20 508	16 496	0	20 508
Transfer pricing + valuácie	7 337	8 550	7 337	0	8 550
Poistenie zodpovednosti a majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	37 375	44 309	37 375	0	44 309

8. Závazky

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

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Závazky po lehote splatnosti	319 968	222 994
Závazky v lehote splatnosti	3 521 766	10 985 988
Spolu	3 841 734	11 208 982

Závazky spoločnosti nie sú kryté žiadnym záložným právom.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 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	596 732	596 732	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	255 452	255 452	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 400 301	19 072	1 381 229	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	695 865	0	0	695 865
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0

CTP Slovakia, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

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	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	893 384	893 384	0	0
	3 841 734	1 764 640	1 381 229	695 865

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, 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	5 005 115	5 005 115	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	660 392	660 392	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 304 562	4 562	2 300 000	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	2 616 415	0	0	2 616 415
Dlhodobé prijaté preddavky	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	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	622 498	622 498	0	0
	11 208 982	6 292 567	2 300 000	2 616 415

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

9. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženej daňovej povinnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné		
– zdaniteľné	34 962 826	33 307 382
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	-53 171	-44 419
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitie daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložený daňový záväzok	8 378 316	7 983 111
Vykázaný odložený daňový záväzok	8 378 316	7 983 111

	EUR
Stav k 31. decembru 2024	7 983 110
Stav k 31. decembru 2025	8 378 316
Zmena	395 206
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	395 206
– zaúčtované do vlastného imania	0

10. Sociálny fond

O tvorbe a čerpaní sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia 2025 nebolo v Spoločnosti účtované.

11. Bankové úvery

Spoločnosť účtovala o bankovom úvere z Tatra banky, ktorý bol načerpaný postupne v dvoch tranžiach. Ide o syndikovaný úver, kde je viac veriteľov a viac dlžníkov, ktorý navzájom za seba ručia a banka posudzuje dlžníkov spoločne. Spoločnosť v rámci tohto syndikovaného úveru ručí za záväzky ostatných dlžníkov vo výške 148 116 749 EUR.

Spoločnosť v máji 2024 splatila pôvodný bankový úver v hodnote 63 519 494 EUR a nahradila ho novým syndikovaným úverom, ktorý bol postupne čerpaný v dvoch tranžiach. V máji 2024 čerpala nový úver vo výške 98 541 775 Eur a v septembri 2024 dočerpala úver sumou 15 677 081 Eur. Úver je splatný dňa 31.12.2028.

Zabezpečenie úverov: založenie pohľadávky dlžníka v hodnote 27 329 243 EUR, založenie obchodných podielov spoločníkov spomenutých v bode C a založenie nehnuteľností LV 2560 v k.ú. Zavar, LV 3613 v k.ú. Dražovce, LV 1831 v k.ú. Modranka. Zostatok bankových úverov k 31.12.2025 je 107 768 530 Eur.

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery							
Bankový úver							
Tatra banka, a.s.	EUR	1,72	2028	63 519 494	63 519 494	63 519 494	63 519 494
Raiffeisen Banka	EUR	4,49	2028	6 547 693	6 547 693	7 907 222	7 907 222
Tatra banka, a.s.	EUR	4,52	2028	20 112 937	20 112 937	21 950 848	21 950 848
Raiffeisen Banka	EUR	4,49	2028	3 665 703	3 665 703	4 057 176	4 057 176
Tatra banka, a.s.	EUR	4,52	2028	9 804 568	9 804 568	10 333 791	10 333 791
Spolu	EUR			103 650 394	103 650 394	107 768 531	107 768 531
				Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024
Krátkodobé bankové úvery							
Bankový úver							
Tatra banka, a.s.	EUR	1,72	2026	0	0	0	0
Raiffeisen Banka	EUR	4,49	2026	1 359 529	1 359 529	1 284 920	1 284 920
Tatra banka, a.s.	EUR	4,52	2026	1 837 911	1 837 911	1 737 048	1 737 048
Raiffeisen Banka	EUR	4,49	2026	391 473	391 473	371 005	371 005
Tatra banka, a.s.	EUR	4,52	2026	529 223	529 223	501 551	501 551
Spolu	EUR			4 118 136	4 118 136	3 894 524	3 894 524

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	4 118 136	3 894 524
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	103 650 394	107 768 531
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	107 768 530	111 663 055

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

12. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala v roku 2020 dlhodobú úročenú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky, z ktorej časť v priebehu roka 2025 splatila:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP Property B.V	EUR	5,6	2029	1 381 229	1 381 229	2 300 000	2 300 000
				1 381 229	1 381 229	2 300 000	2 300 000
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Úroky	EUR		2026	19 072	19 072	4 562	4 562
				19 072	19 072	4 562	4 562
Spolu				1 400 301	1 400 301	2 304 562	2 304 562

13. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Nájom – dlhodobé	12 484 042	13 679 936
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	12 484 042	13 679 936
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nájom - krátkodobé	3 374 633	4 043 381
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	3 374 633	4 073 381
Spolu	15 858 675	17 753 317

Na účtoch časového rozlíšenia výnosov sú účtované výnosy súvisiace s prenájmom. V krátkodobej časti ide o výnosy roka 2026 – najmä za 1Q/2026. Dlhodobé výnosy predstavujú výnosy z dodatočných prác uskutočňovaných podľa požiadaviek klientov – Extras – ktoré sa časovo rozlišujú počas celej doby platnosti nájomnej zmluvy klienta.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

	2025			2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	7 669 070			6 000 234		
z toho teoretická daň 24 %		1 840 577	24,00 %		1 260 049	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	53 171	12 761	0,17 %	44 443	9 333	0,16 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 701 773	-408 426	-5,33 %	-1 524 479	-320 141	-5,34 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov		0	0,00 %		0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	<u>6 020 468</u>	<u>1 444 912</u>	<u>18,84 %</u>	<u>4 520 198</u>	<u>949 241</u>	<u>15,82 %</u>
Splatná daň		<u>1 444 912</u>	<u>18,84 %</u>		<u>949 241</u>	<u>15,82 %</u>
Odložená daň		<u>395 206</u>	<u>5,15 %</u>		<u>1 308 027</u>	<u>21,80 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>1 840 118</u>	<u>23,99 %</u>		<u>2 257 268</u>	<u>37,62 %</u>

Spoločnosť z dôvodu uzavretia účtovníctva neúčtovala finálnu daň z príjmov za rok 2025. Rozdiel odhadu a finálnej dane z príjmov za rok 2024 je vo výške 951 Eur a bol zaúčtovaný v roku 2025. Tento postup je v súlade s internou účtovnou smernicou Spoločnosti podľa ktorej sa nemateriálne rozdiely zistené po uzavretí účtovníctva účtujú do nasledujúceho obdobia.

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2025 EUR	2024 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	997 889
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 pohľadávky v bežnom účtovnom období o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
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

G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi.

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:

	2025 EUR	2024 EUR
Služby		
Nájomné	15 357 951	13 748 302
Servisné služby	1 355 255	1 185 998
Ostatné služby spojené s nájmom	806 537	926 723
Spolu	17 519 743	15 861 023

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025 EUR	2024 EUR
Správa objektov	0	0
Refakturácie	435 999	394 224
Tržby z predaja majetku	0	0
Poistné plnenia	17 372	60 239
Úroky z omeškania	817 735	149 079
Spolu	1 271 106	603 542

3. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025 EUR	2024 EUR
Výnosové úroky	1 305 268	540 132
Výnosové úroky z bankových transakcií	6 470	0
Spolu	1 305 268	540 132

4. Náklady na poskytnuté služby

	2025 EUR	2024 EUR
Opravy a udržiavanie	207 939	342 069
Park management fee	1 366 143	1 150 165
Management fee	475 949	409 621
Účtovné služby	4 396	5 048

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

Právne a ekonomické poradenstvo, ocenenie portfólia	14 115	81 089
Licence fee	23 975	20 508
Audit a poradenstvo	23 832	22 565
Poplatky za sprostredkovanie	161 590	150 894
Služby údržba areálu	57 508	48 104
Iné služby	1 623	17 264
Spolu	2 337 070	2 247 327

5. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025 EUR	2024 EUR
Poistenie	86 702	65 643
Refakturácie	0	0
Zmluvne pokuty a penále	0	85
Zmarené investície	0	0
Odpis pohľadávok	0	13
Dary	0	0
Iné	7 202	237 299
Spolu	93 904	303 040

6. Finančné náklady

	2025 EUR	2024 EUR
Nákladové úroky	3 443 747	2 692 706
Bankové poplatky	55 267	60 371
Spolu	3 499 014	2 753 077

7. 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:

	2025 EUR	2024 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	23 832	22 565
Iné uisťovacie služby	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	23 832	22 565

8. 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:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

Slovenská republika	Management fee	0	0
	Nájomné	15,357,951	13,748,302
	Servisné služby	1,355,255	1,185,998
	Ostatné služby	806,537	926,723
	Energie a iné služby	0	0
	Výnosy z prenájmu	0	0
	Spolu	17,519,743	15,861,023

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o iných aktívach a pasívach. Spoločnosť má podmienené záväzky vyplývajúce zo syndikovaného úveru od Tatra banky, kde všetci dlžníci ručia za všetkých.

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.

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

Po 31. decembri 2025 nenastali také udalosti, ktoré by vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

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.

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami:

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2025	2024
	EUR	EUR
Úroky z pôžičky (nákladové)	95 739	281 685
Úroky z pôžičky (výnosové)	1 305 268	540 132
Spolu	1 401 007	821 817

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

	2025	2024
	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky materskej účtovnej jednotke – Zostatok úveru	26 797 145	25 491 877
Majetok spolu	26 797 145	25 491 877

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

	2025	2024
	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky materskou účtovnou jednotkou – Zostatok úveru	1 400 301	2 304 562
Závazky spolu	1 400 301	2 304 562

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

Náklady a výnosy z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami:

	2025	2024
	EUR	EUR
Predaj (služby a ostatné výnosy)	0	0
Nákup (služby a ostatné náklady)	2 226 921	2 360 304
Nákup majetku a zasob	2 768 356	22 243 406

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

	2025	2024
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	3 388
Záväzky z obchodného styku	596 732	5 005 115
Spolu	596 732	5 008 503

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 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024 žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Základné imanie	7 500	0	0	0	7 500
Základné imanie	7 500	0	0	0	7 500
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	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	750	0	0	0	750
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	750	0	0	0	750
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	16 788 104	0	0	3 742 269	20 530 373
Nerozdelený zisk minulých rokov	16 788 104	0	0	3 742 269	20 530 373
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 742 269	5 828 752	0	-3 742 269	5 828 752
Spolu	20 538 623	5 828 752	0	0	26 367 375

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu predchádzajúceho 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	7 500	0	0	0	7 500
Základné imanie	7 500	0	0	0	7 500
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	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	750	0	0	0	750
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	750	0	0	0	750
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	13 089 521	0	0	3 698 583	16 788 104
Nerozdelený zisk minulých rokov	13 089 521	0	0	3 698 583	16 788 104
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 698 583	3 742 269	0	-3 698 583	3 742 269
Spolu	16 796 354	3 742 269	0	0	20 538 623

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

O. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

	2025	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	8 011 801	31 586 432
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Daň z príjmov (zaplatená) / prijatá	-1 229 813	-923 742
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	6 781 988	30 662 690
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 781 988	30 662 690
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2 768 358	-22 243 406
Príjmy z predaja dlhodobého majetku		0
Poskytnutá pôžička spriaznenej osobe	0	-27 191 877
Splatenie pôžičky spriaznenej osobe	0	1 700 000
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-2 768 358	-47 735 283
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Zaplatené úroky	-3 348 007	-3 226 430
Prijaté úroky	6 470	149 564
Prijatá banková pôžička	0	114 218 856
Splatenie bankovej pôžičky	-3 894 525	-66 075 295
Prijatá pôžička od spriaznenej osoby	0	3 700 000
Splatenie pôžičky spriaznenej osoby	-904 261	-26 351 268
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-8 140 323	22 415 427
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-5 431 961	5 342 834
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	6 313 792	970 958
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	881 831	6 313 792

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 8 2 9 2 9 8 2

DIČ 2 1 2 0 1 3 7 6 1 3

Peňažné toky z prevádzky**Peňažné toky z prevádzky**

	2025 EUR	2024 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	7 669 070	6 000 234
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	5 521 514	4 818 616
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
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	8 586	6 934
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Úroky účtované do výnosov netto	-1 311 738	-540 132
Úroky účtované do nákladov netto	3 443 746	2 692 706
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	15 331 178	12 978 357
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	2 251 354	1 526 454
Úbytok (prírastok) zásob		0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-6 774 025	5 064 128
Časové rozlíšenie	-1 491 438	12 017 493
Peňažné toky z prevádzky	8 011 801	31 586 432

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. Spoločnosť použila pre vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Zostavené: 18.03.2026			
Schválené:			