

Čl. I Všeobecné informácie

I.1 Obchodné meno účtovnej jednotky: CTR Business center Košice a. s. (dňa 29.9.2022 došlo k zmene obchodného mena spoločnosti z: VSH development a. s. na CTR Business center Košice a. s.).

V priebehu účtovného obdobia 2025 došlo k zmene v orgánoch spoločnosti. Funkcia predsedu predstavenstva zanikla Ing. Márii Sládkovej dňa 8.10.2025; dňa 9.10.2025 bola do funkcie predsedu predstavenstva vymenovaná Ing. Michaela Mertová.

V priebehu účtovného obdobia 2025 došlo taktiež k zmene v dozornej rade spoločnosti, pričom funkcia člena dozornej rady zanikla Ing. Michaela Mertovej dňa 8.10.2025 a funkcia člena dozornej rady vznikla Ing. Márii Sládkovej dňa 9.10.2025.

V priebehu účtovného obdobia 2025 došlo k rozšíreniu predmetu činnosti spoločnosti o správu a údržbu bytového fondu v rozsahu voľných živností.

Sídlo účtovnej jednotky: 040 01 Košice, Štúrova 27

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- Nákup, predaj a sprostredkovanie tovarov v rozsahu voľnej živnosti
- Realitná činnosť
- Prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- Vedenie účtovníctva
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

I.2 Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

30.04.2025

I.3 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

☒ Riadna ☐ Mimoriadna

I.4 Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou:

Spoločnosť CTR Business center Košice a.s., je súčasťou skupiny CTR Holding Assets.

CTR Business center Košice a. s., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti CTR Holding Assets GmbH, Lustenau, Rakúsko, ktorá nemá povinnosť zostaviť KÚZ v Rakúsku

I.5 Informácie o počte zamestnancov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	18,4	18,7

Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

Členom štatutárnych, dozorných a správnych orgánov spoločnosti v roku 2025 neboli vyplácané žiadne príjmy a neboli im poskytnuté žiadne preddavky, úvery a iné výhody.

Čl. III Informácie o prijatých postupoch**III. 1 Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:**

☒ áno ☐ nie

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

III. 2 Zmeny účtovných zásad a metód:

V priebehu účtovného obdobia nedošlo k zmene účtovným metód a zásad.

III. 3 Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nerealizovala transakcie, ktoré nie sú zachytené v súvahe

III. 4 a) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
DNM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DNM obstaraný iným spôsobom	Reálna hodnota	
DHM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
DHM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DHM obstaraný iným spôsobom	Reálna hodnota	
Dlhodobý finančný majetok	Vlastné náklady	
Zásoby obstarané kúpou	Obstarávacia cena	
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
Zásoby obstarané iným spôsobom	Reálna hodnota	
Zákazková výroba	ÚJ neeviduje	
Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj	ÚJ neeviduje	
Pohľadávky	Menovitá hodnota	
Krátkodobý finančný majetok	Obstarávacia cena	
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy	Menovitá hodnota	
Záväzky	Menovitá hodnota	
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy	Menovitá hodnota	
Deriváty	ÚJ neeviduje	
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi	ÚJ neeviduje	
Prenajatý majetok	ÚJ neeviduje	
Majetok obstar. zmluvou o kúpe prenajatej veci	ÚJ neeviduje	

Majetok obstaraný v privatizácii	ÚJ neeviduje	
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov	Menovitá hodnota	

III. 4 b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba OP k majetku

ÚJ účtovala o znížení hodnoty pohľadávok formou opravných položiek k pochybným a nevymožiteľným pohľadávkam. ÚJ neúčtovala o prechodnom znížení hodnoty k dlhodobému majetku a k zásobám.

III. 4 c) Ocenenie záväzkov a stanovenie odhadu ocenenia rezerv

Určenie ocenenia záväzkov	Odhad ocenenia rezerv
Menovitou hodnotou	Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku

III. 4 d) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Odpisový plán je vydaný v zmysle § 28 zákona o účtovníctve pre rok 2025 ako podklad, na základe ktorého vykonáva odpisovanie majetku. Uvedený majetok odpisuje len do výšky jeho ocenenia v účtovníctve.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dnom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania.

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	Lineárna	2,5
Stroje a zariadenia	4 až 16	Lineárna	6,25 až 25
Dopravné prostriedky	4 až 12	Lineárna	8,33 až 25

Odpisovanie dlhodobého hmotného majetku podľa zákona o dani z príjmov

V prvom roku odpisovania zaradí účtovná jednotka dlhodobý hmotný majetok v triedení podľa Klasifikácie produkcie a klasifikácie stavieb, ktorá tvorí prílohu A tohto odpisového plánu do odpisových skupín s nasledovnou dobou odpisovania:

Odpisová skupina	Ročný odpis
1	4 roky
2	6 rokov
3	8 rokov
4	12 rokov
5	20 rokov
6	40 rokov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje najviac do vstupnej ceny alebo do zvýšenej vstupnej ceny. Spôsob odpisovania dlhodobého hmotného majetku sa nesmie meniť po celú dobu jeho odpisovania. Účtovná jednotka používa **rovnomerné** odpisovanie dlhodobého hmotného majetku. Pri rovnomernom odpisovaní dlhodobého hmotného majetku sa ročný odpis určí ako podiel vstupnej ceny hmotného majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu takto:

Odpisová skupina	Ročný odpis
1	1/4
2	1/6
3	1/8
4	1/12
5	1/20
6	1/40

Odpisovanie dlhodobého nehmotného majetku

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje najviac do vstupnej ceny alebo do zvýšenej vstupnej ceny. Spôsob odpisovania dlhodobého nehmotného majetku sa nesmie meniť po celú dobu jeho odpisovania.

Dlhodobý nehmotný majetok účtovná jednotka odpisuje rovnomerne v súlade s účtovnými predpismi.

III. 5 Informácie o dotáciách a ich oceňovanie v účtovníctve:

Spoločnosti v roku 2025 neboli poskytnuté dotácie.

III. 6 Oprava významných a nevýznamných chýb minulých účtovných období vykonaných v bežnom účtovnom období:

ÚJ nevykonala žiadne významné a nevýznamné opravy minulých účtovných období.

Čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky bilancie, výkazu ziskov a strát

IV. 1 a) Informácie o záväzkoch

Názov položky	BO	PO
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0

Ďalšie dôležité informácie o záväzkoch:

ÚJ eviduje k 31.12.2025 dlhodobé záväzky (r.102) do 5 rokov – vo výške 2 252 378,- €

IV. 1 b) Hodnota záväzkov zabezpečená záložným právom:

ÚJ v novembri 2020 podpísala úverovú zmluvu s veriteľom SLSP a.s. – kontokorentný úver max.do výšky 6.000.000 € úverového rámca - na refinancovanie vlastných nákladov dlžníka z Projektu.

Hodnota záväzku je zabezpečená pohľadávkami z uzavretých nájomných zmlúv a zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam - na LV 13292 v prospech SLSP a.s.

IV. 2 Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

ÚJ nemá významné výnosy a náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

IV. 3 Kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka

ÚJ v r. 2025 nevytvorila kapitálový fond z príspevkov.

Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach**Informácie o ostatných finančných povinnostiach ÚJ:**

ÚJ nemá významné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v súvahe .

Čl. VI Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto účtovná závierka, nenastali udalosti osobitného významu.

Čl. VII Informácia o udelení výlučného práva alebo osobitného práva:

Spoločnosti nie je udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.