

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 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 17. septembra 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 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 2025 bol 88 (v účtovnom období 2024 bol 81).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2025 bol 88, z toho 2 vedúci zamestnanci (k 31. decembru 2024 to bolo 88 zamestnancov, z toho 2 vedúci zamestnanci).

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 dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 30. septembra 2025.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 11. septembra 2025 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia	Richard Wilkinson	- od 01.08.2019
	Peter Čerešník	- od 31.07.2023
	Ivan Šimo	- od 01.07.2022
	Peter Janko	- od 25.03.2024
	Michal Kopper	- od 11.09.2025 do 19.12.2025

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 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

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje významné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

Bod 11 - rezervy - pravdepodobnosť a výška budúceho zvýšenia ekonomických úžitkov

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 obstarávacía 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, urobia sa úpravy.

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 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, urobia sa úpravy.

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 nehnuteľnosti

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

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

7. Finančné účty

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

8. 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.

9. 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.

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.

10. Závázky

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky 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.

11. 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.

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

záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

12. 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 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 2025 nespravila žiadne zmeny v účtovných metódach a účtovných zásadách.

17. 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 účtovala o oprave významných chýb minulých období v súvislosti tvorbou rezerv na stavebné náklady, ktoré neboli dodané v danom účtovnom roku a náklad preto patril do ďalšieho účtovného roka.

Spoločnosť v účtovnom období 2024 vytvorila neopodstatnenú rezervu na stavebné náklady vo výške 1 560 239 EUR. Hodnota odloženej daňovej pohľadávky zaúčtovanej v účtovnom období 2024 bola vo výške 374 457 EUR. Spoločnosť tieto chyby opravila na účte 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov.

Okrem vyššie uvedených opráv minulých období spoločnosť neidentifikovala žiadne projekty, ktoré by mohli viesť k neistote v odhadoch a predpokladoch v nasledujúcom účtovnom 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 neeviduje v roku 2025 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2024: žiadny).

CTP Invest SK, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 6 6 9 7 1 0 9

DIC

2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2025	2,396,682	6,517,000	1,127,985	-	-	-	2,912,503	-	12,954,170
Prírastky	2,600	28,028	394,629	-	-	-	33,983,000	-	34,408,257
Úbytky	18,598	-	56,920	-	-	-	59,393	-	134,911
Presuny	75,327	397,401	172,941	-	-	-	(645,669)	-	-
Stav k 31.12.2025	2,456,011	6,942,429	1,638,635	-	-	-	36,190,441	-	47,227,516
Oprávky									
Stav k 1.1.2025	-	-	533,289	-	-	-	-	-	533,289
Prírastky	-	228,676	211,618	-	-	-	-	-	440,294
Úbytky	-	-	(56,921)	-	-	-	-	-	(56,921)
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	228,676	687,986	-	-	-	-	-	916,662
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	2,396,682	6,517,000	594,696	-	-	-	2,912,503	-	12,420,881
Stav k 31.12.2025	2,456,011	6,713,753	950,649	-	-	-	36,190,441	-	46,310,854
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2024	2,353,102	-	884,152	-	-	-	34,587	-	3,271,841
Prírastky	43,580	6,517,346	261,019	-	-	-	2,877,916	-	9,699,861
Úbytky	-	-	(18,326)	-	-	-	-	-	(18,326)
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2024	2,396,682	6,517,346	1,126,845	-	-	-	2,912,503	-	12,953,376
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	-	-	382,192	-	-	-	-	-	382,192
Prírastky	-	-	168,284	-	-	-	-	-	168,284
Úbytky	-	-	(17,187)	-	-	-	-	-	(17,187)
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2024	-	-	533,289	-	-	-	-	-	533,289
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	2,353,102	-	501,960	-	-	-	34,587	-	2,889,649
Stav k 31.12.2024	2,396,682	6,517,346	593,556	-	-	-	2,912,503	-	12,420,087

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Spoločnosť neeviduje v roku 2025 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2024: žiadny).

Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku oprávok opravných položiek a zostatkovej hodnoty:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	4,800	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	-	4,800	-	-	-	-	-
Oprávky								
Stav k 1.1.2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	200	-	-	-	-	200
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	-	200	-	-	-	-	200
Opravné položky								
Stav k 1.1.2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	-	4,600	-	-	-	-	4,600

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	51,690,311
Celková suma vynaložených nákladov k 31. decembru 2025	45,570,753
Zisk vykázaný k 31. decembru 2025	6,119,558
Saldo zákazkovej výroby - pohľadávky (čistá hodnota zákazky)	3,419,961

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	33 203	155.00	-	-	33 358
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Sociálne poistenie					
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-	-
Spolu	33 203	155.00	-	-	33 358

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

K použitoj 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 nesplátí.

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

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2025 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	46,358,297	14,097,418
Pohľadávky po lehote splatnosti	1,849,356	1,692,819
Spolu	48,207,653	15,790,237

Pohľadávky nie sú predmetom žiadneho záložného práva.

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2025 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	8,772,770	2,896,701
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daňová pohľadávka	2,105,466	695,209
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	2,105,466	695,209

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	695 209
Stav k 31. decembru 2024	2 105 466
Zmena	1 410 257
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	- 1 035 800
– zaúčtované do vlastného imania	-374 457

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

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

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31.12.2024	31.12.2025
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Prenájom parkovacích miest a kancelárií	3,545	7,452
Diaľničné známky	262	-
Profesia - inzercia	1,091	-
Inzercia práce	-	58
Edukačné školenie LEAF	35,000	-
Finančný dar LEAF	-	75,000
Členské	38	-
Vzdelávanie	97	668
Poistenie	894	14,917
Poistenie - Dunaj	9,945	5,438
Poplatok agenta	426,274	426,274
Marketing - K E futbal aréna	19,741	-
Poplatok - TB	12,089	22,324
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	508,976	552,131

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 33 200 EUR (k 31. decembru 2024: 33 200 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 11,041,062 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Pridel do zákonného rezervného fondu	-
Pridel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Pridel do sociálneho fondu	-
Pridel na zvýšenie základného imania	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	11,041,062
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkov, členom	-
Iné	-
Spolu	11,041,062

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške 2,720,535 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 2,720,535 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. 2025	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2025 EUR
Krátkodobé rezervy, toho:	8,746,906	2,942,850	8,799,235	200	2,890,321
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	131,565	140,608	131,565	-	140,608
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	131,565	140,608	131,565	-	140,608
Ostatné rezervy krátkodobé					
Účtovné služby	2,600	2,295	2,400	200	2,295
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	13,637	15,101	13,637	-	15,101
Stavebné náklady	7,691,792	2,123,525	7,691,792	-	2,123,525
Bonusy	630,000	413,452	672,767	-	370,685
Iné	277,312	247,869	287,074	-	238,107
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	8,615,341	2,802,242	8,667,670	200	2,749,713

10. Závazky

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

	31/12/2024	31/12/2025
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	4,167,136	4,005,072
Závazky v lehote splatnosti	33,718,495	37,719,203
	37,885,631	41,724,275

Závazky nie sú kryté žiadnym záložným právom.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, 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	747,535	747,535	-	-
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám				
Ostatné záväzky z obchodného styku	40,498,591	33,112,861	6,953,692	432,038
Čistá hodnota zakázky	-	-	-	-
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám				
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám				
Ostatné dlhodobé záväzky	107,582	107,582	-	-
Dlhodobé prijaté preddavky				
Dlhodobé zmenky na úhradu				
Vydane dlhopisy				
Iné dlhodobé záväzky				
Závazky voči spoločníkom a združeniu				
Závazky voči zamestnancom	174,799	174,799	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia	117,858	117,858	-	-
Daňové záväzky a dotácie	-	-	-	-
Závazky z derivátových operácií	-	-	-	-
Iné záväzky	77,910	77,910	-	-
	41,724,275	34,338,545	6,953,692	432,038

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	-	-
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-
Ostatné záväzky z obchodného styku	34,040,692	28,216,442	5,312,776	511,474
Čistá hodnota zakázky	-	-	-	-
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé záväzky	7,582	-	7,582	-
Dlhodobé prijaté preddavky	-	-	-	-
Dlhodobé zmenky na úhradu	-	-	-	-
Vydane dlhopisy	-	-	-	-
Iné dlhodobé záväzky	-	-	-	-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	-	-	-	-
Záväzky voči zamestnancom	179,124	179,124	-	-
Záväzky zo sociálneho poistenia	117,151	117,151	-	-
Daňové záväzky a dotácie	3,314,544	3,314,544	-	-
Záväzky z derivátových operácií	-	-	-	-
Iné záväzky	35,000	35,000	-	-
	37,885,631	32,053,799	5,320,358	511,474

11. Sociálny fond

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

	12/31/2024 EUR	12/31/2025 EUR
Stav k 1. januáru	39,152	43,766
Tvorba na ťarchu nákladov	13,487	14,638
Tvorba zo zisku	-	-
Čerpanie	(8,873)	(19,670)
Stav k 31. decembru	43,766	38,734

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.

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

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:

	2024			2025		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	13,754,706			3,769,237		
z toho teoretická daň 21%		2,888,488	21.00%		904,617	24.00%
Daňovo neuznané náklady	9,174,011	1,926,542	14.01%	1,009,383	242,252	6.43%
Výnosy nepodliehajúce dani	(3,859,423)	(810,479)	-5.89%	(7,353,419)	(1,764,821)	-46.82%
Využitie daňovej straty	-	-	0.00%	-	-	0.00%
Využitie daňových odpočtov a	-	-	0.00%	-	-	0.00%
Daň vyberaná zrážkou	19,069,294	4,004,551	29.11%	(2,574,799)	(617,952)	-40.39%
Splatná daň		4,004,551	29.11%		12,902	0.34%
Odložená daň		(1,285,792)	-9.35%		1,035,800	27.48%
Celková vykázaná daň		2,718,759	19.77%		1,048,702	27.82%

Spoločnosť z dôvodu uzavretia účtovníctva 5.1.2026 neúčtovala finálnu daň z príjmov za rok 2025, ale len jej odhad vo výške daňovej licencie 3 840 EUR (2024: 4 004 551 EUR). Na nákladovom účte 591 je však vykázaná suma 12 902 EUR (2024: 3 999 436 EUR). Rozdiel vo výške 9 062 EUR (2024: 5 115 EUR) predstavuje zvýšenie dane za rok 2024 zaúčtované v roku 2025 podľa podaného daňového priznania za rok 2024 a Daň z Bankových Úrokov. 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	-	263,183
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
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 neučtovala	-	-
Suma odloženého daňového záväzku ktorý vznikol z dôvodu neučtovania tej časti odloženej daňovej 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	-	-
Odložená daň z príjmov ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-	-

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:

Krajina		2024 EUR	2025 EUR
Slovenská republika	Management fee	1,536,203	1,866,962
	Park management fee	5,933,181	7,222,173
	Management fee - solar	3,895	5,332
	Tržby z predaja tovaru	-	5,088,621
	Nájomné	583,144	607,137
	Energie a iné služby	17,955	16,554
	Výnosy zo zákaziek	133,240,533	51,690,311
	Spolu	141,314,911	66,497,090

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2024 EUR	2025 EUR
Refakturácie	1,577,173	1,083,133
Odpis záväzkov	-	-
Poistné plnenia	-	-
Iné	2,539,649	3,530,354
Spolu	4,116,822	4,613,487

Spoločnosť počas roku 2025 predala hmotný majetok v hodnote 479,339 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.

3. Osobné náklady

	2024 EUR	2025 EUR
Mzdy	2,615,125	3,136,046
Sociálne poistenie	605,672	763,953
Zdravotné poistenie	277,601	331,491
Sociálne zabezpečenie	113,172	119,630
Spolu	3,611,570	4,351,120

4. Kurzové zisky

	2024 EUR	2025 EUR
Kurzové zisky	292	-
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Spolu	292	-

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2024	2025
	EUR	EUR
Výnosové úroky	27,445	250,670
Ostatné výnosové úroky	-	5,765
Spolu	27,445	256,435

6. Náklady na poskytnuté služby

	2024	2025
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	2,729,369	4,051,747
Cestovné náklady	59,382	87,169
Nájomné	96,501	102,955
Účtovné služby	29,584	31,450
Náklady na inzerciu, reklamu, repre	400,889	297,360
Právne a ekonomické poradenstvo	296,349	389,160
Recruitment, školenia	38,434	89,401
Audit a poradenstvo	25,393	28,667
Telefónne poplatky, internet	14,752	23,752
Náklady súvisiace s vlastnou výstavbou	148,730	860,611
Strážna služba	830,531	909,384
Management fee	1,970,276	2,327,825
Náklady na stavebné náklady	116,966,933	45,570,753
Upratovacie služby	1,114,407	953,248
Iné	750,339	306,924
Spolu	125,471,869	56,030,406

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2024	2025
	EUR	EUR
Poistenie	91,317	79,140
Refakturácie	1,099,029	1,008,265
Pokuty a penále	(21,479)	1,157
Odpis pohľadávok	451	-
Dary	230,750	150,460
Iné	81,958	6,515
Spolu	1,482,026	1,245,537

Položka „refakturácie“ obsahuje náklady, ktoré sa refakturujú v 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.

8. Kurzové straty

	2024	2025
	EUR	EUR
Kurzové zisky	292	-
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Spolu	292	-

9. Finančné náklady

	2024	2025
	EUR	EUR
Nákladové úroky	259,072	47
Bankové poplatky	2,274	2,304
Poplatky za bankovú záruku	23,787	174,771
Spolu	285,133	177,122

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.

10. 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:

	2024	2025
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	25,393	28,667
Iné uisťovacie služby	-	-
Daňové poradenstvo	-	-
Ostatné neauditorské služby	-	-
Spolu	25,393	28,667

11. 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		2024 EUR	2025 EUR
Slovenská republika	Management fee	1,536,203	1,866,962
	Park management fee	5,933,181	7,222,173
	Management fee - solar	3,895	5,332
	Nájomné	583,144	607,137
	Energie a iné služby	17,955	16,554
	Výnosy zo zákaziek	133,240,533	51,690,311
	Spolu	141,314,911	61,408,469

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 31.12.2025 je poskytnutá pôžička vo výške 2,768,260.34 EUR.

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

Spoločnosť plánuje uskutočniť odštiepenie splynutím ako podnikovú premenu v zmysle Zákona o premenách č. 309/2023 Z.z.

Dňa 15.6.2026 boli valným zhromaždením spoločnosti schválené nasledujúce zmeny:

- Richard Wilkinson (zánik funkcie 15.06.2026)
- Peter Čerešník (zánik funkcie 15.06.2026)

s následným menovaním do funkcie konateľa:

- Remon L. Vos (vznik funkcie: 15.06.2026)

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:

	2024	2025
	EUR	EUR
Úroky z pôžičky (nákladové)	-	-
Nákupy spolu	-	-

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

	2024	2025
	EUR	EUR
Prijatie pôžičky od materskej účtovnej jednotky	-	-
Záväzky z obchodného styku	84,892	-
Ostatné záväzky	-	115,614
Záväzky spolu	84,892	115,614

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2024	2025
	EUR	EUR
Úroky z pôžičiek (výnosové)	27,445	250,670
Výnosy spolu	27,445	250,670

	2024	2025
	EUR	EUR
Úroky z pôžičiek (nákladové)	237,738	47
Náklady spolu	237,738	47

Náklady a výnosy z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami:

	2024 EUR	2025 EUR
Predaj (služby a ostatné výnosy)	9,968,616	17,310,151
Nákup (služby a ostatné náklady)	(4,225,545)	(2,359,363)
Nákup majetku a zásob	(5,428)	-
Výnosy zo zákazkovej výroby	133,437,612	51,486,729
Transakcie so spriaznenými osobami spolu	139,175,255	66,437,517

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

	31/12/2024 EUR	31/12/2025 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	20,430,897	8,884,591
Čistá hodnota zakázky	6,072,627	3,419,961
Poskytnutá pôžička	20,927,445	2,772,470
Majetok spolu	47,430,969	15,077,021

	31/12/2024 EUR	31/12/2025 EUR
Záväzky z obchodného styku	106,646	631,921
Záväzky spolu	106,646	631,921

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).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31. 12. 2025 EUR
Základné imanie	33,200	-	-	-	33,200
Základné imanie	33,200	-	-	-	33,200
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	1,026,860	-	-	-	1,026,860
Zákonné rezervné fondy	3,320	-	-	-	3,320
Zákonný rezervný fond (neoddeliteľný fond)	3,320	-	-	-	3,320
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	-	-	-	-	-
Ostatné fondy zo zisku	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy	-	-	-	-	-
Ostatné fondy zo zisku	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-	328,407	-	-	328,407
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	328,407	-	-	328,407
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	6,741,003	1,185,782	-	11,041,062	18,967,847
Nerozdelený zisk minulých rokov	6,741,003	1,185,782	-	11,041,062	18,967,847
Neuradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	11,041,062	2,720,535	-	(11,041,062)	2,720,535
Spolu	18,845,445	4,234,724	-	-	23,080,169

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	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

Prehľad peňažných tokov k 31. decembru 2025

	2024	2025
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	42 037 319	20 964 578
Zaplatené úroky	-259 072	0
Prijaté úroky	9 049	256 435
Zaplatená daň z príjmov	-1 157 631	-4 996 355
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	40 629 665	16 224 658
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	40 629 665	16 224 658
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-4 788 537	-34 000 543
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	6 207	479 339
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Poskytnutá pôžička	-20 909 049	18 136 578
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-25 691 379	-15 384 626
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	-12 818 454	0
Čerpanie prijatých úverov od spriaznenej osoby	0	47
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-12 818 454	47
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 119 832	840 079
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	244 767	2 364 599
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 364 599	3 204 678

Peňažné toky z prevádzky

	2024 EUR	2025 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	13 754 575	3 769 237
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	168 283	434 723
Opravná položka k pohľadávkam	-16 191	155
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	4 986 059	-5 856 585
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-6 207	-479 339
Úroky účtované do výnosov netto	- 27 445	-256 435
Úroky účtované do nákladov netto	259 072	47
Iné nepeňažné operácie (oprava rezervy META minulé obdobia)		1 185 782
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	19 118 147	-1 202 415
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	2 751 574	15 107 196
Úbytok (prírastok) zásob		
(Úbytok) prírastok záväzkov	20 568 066	7 110 870
Časové rozlíšenie	-400 468	-51 073
Peňažné toky z prevádzky	42 037 319	20 964 578

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.