

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

CTPark Bratislava spol. s r.o.  
Laurinská 18  
811 01 Bratislava

Spoločnosť CTPark Bratislava, spol. s r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 11. novembra 2013 ako OXD Slovakia s.r.o. a dňa 28.4.2015 bola premenovaná, do obchodného registra bola zapísaná 16. novembra 2013 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 94286/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- prenájom hnutel'nych vecí,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájom

**2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 26. júna 2017.

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

**4. Informácie o skupine**

Materskou spoločnosťou spoločnosti je CTP Property Lux S.à r.l., so sídlom v 46A, Avenue J. F. Kennedy, Luxembourg, PSČ L - 1855, Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny CTP Property N.V., so sídlom v Luna Arena, Herikerbergweg 238, 1101 CM Amsterdam Zuidooost, Holandsko. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť CTP Property N.V. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti a na webovej adrese [www.ctp.eu](http://www.ctp.eu)

**5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2017 bol 0 (v účtovnom období 2016 bol 0).

**6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 bola uložená do registra účtovných závierok 29. júna 2017.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia: Ing. Radek Zeman  
Remon Leonard Vos

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2016: žiadne).

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

|                          | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|--------------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                          | EUR                       | %          | %                |
| CTP Property Lux S.ár.l. | 4 250                     | 85         | 85               |
| CTP Invest, spol. s r.o. | 750                       | 15         | 15               |
| <b>Spolu</b>             | <b>5 000</b>              | <b>100</b> | <b>100</b>       |

**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).

Spoločnosť vykazuje v roku 2017 zisk vo výške 1.362.001,- EUR a kladné vlastné imanie vo výške 10.261.558,- EUR k 31.12.2017.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované

**2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 10. júna 2015 bolo v prospech banky zriadené záložné právo na majetok Spoločnosti. Záložné právo sa zriadilo v súvislosti so zmluvou o úveroch do výšky 45 500 000 EUR.

**3. Použitie odhadov a úsudkov**

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.

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

**4. 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.

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 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.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Stavby                         | 30                                           | lineárna              | 3,33                         |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 5                                            | lineárna              | 20                           |
| Drobný dlhodobý hmotný majetok | rôzna                                        | jednorazový<br>odpis  | 100                          |

### Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie 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 s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti vznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

### 5. 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 súčínov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

### 6. Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

### 7. 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.

### 8. 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.

### 9. 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

### 10. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

**11. 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.

**12. 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.

**13. 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).

**14. 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.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na počas prenájmu 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.

**15. 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.

**16. Oprava chýb minulých období**

Spoločnosť v roku 2017 neúčtovala o oprave chýb minulých období.

**17. Deriváty**

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť v roku 2017 neúčtovala o dlhodobom nehmotnom majetku.

**2. Deriváty**

Spoločnosť v roku 2017 eviduje úrokové swapy, ktoré sa skladajú z jedného podkladového úrokového nástroja, ktoré sú len v jednej mene. Tieto finančné nástroje nie sú určené na obchodovanie na verejnom trhu.

|                          | k 31.12.2017                                      |                   | k 31.12.2016                                      |                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
|                          | Zmena reálnej hodnoty<br>výsledok<br>hospodárenia | vlastné<br>imanie | Zmena reálnej hodnoty<br>výsledok<br>hospodárenia | vlastné<br>imanie |
| <b>Deriváty, z toho:</b> | <b>0</b>                                          | <b>631 634</b>    | <b>0</b>                                          | <b>1 032 777</b>  |
| Úrokový swap             | 0                                                 | 631 634           | 0                                                 | 1 032 777         |

**3. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                            | 31.12.2017<br>EUR | 31.12.2016<br>EUR |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Závazky po splatnosti                                      | 78,053            | 962,933           |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka          | 1,117,350         | 5,750,418         |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov       | 16,825,914        | 15,677,480        |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 2,573,010         | 0                 |
| <b>Závazky spolu</b>                                       | <b>20,594,327</b> | <b>22,390,831</b> |

Spoločnosť eviduje rezervy vo výške 15 778 EUR a odložený daňový záväzok vo výške 1 605 089 EUR.

**4. Úvery**

Spoločnosť eviduje úver vo výške 47 301 110 EUR voči Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, z čoho krátkodobá časť predstavuje 2 384 200 EUR.

**F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

Spoločnosti nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by viedli k vykázaniu iných aktív a iných pasív.

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

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.