

CTP Invest SK, spol. s r.o.

**Správa nezávislého audítora, výročná správa
a účtovná závierka**

k 31. decembru 2019

CTP Invest SK, spol. s r.o.
Správa audítora, výročná správa
a účtovná závierka
k 31. decembru 2019

Obsah

Správa audítora

Výročná správa

Účtovná závierka k 31. decembru 2019



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. BOX 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľom spoločnosti CTP Invest SK, spol. s r.o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti CTP Invest SK, spol. s r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iné skutočnosti

Účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembrom 2018 bola overená iným audítorm, ktorý 23. septembra 2019 vyjadril na túto účtovnú závierku nemodifikovaný názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

20. júl 2020

Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Ivana Mazániková
Licencia SKAU č. 910



V Ý R O Č N Á S P R Á V A

CTP Invest SK, spol. s r.o.

za rok 2019

1. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno: CTP Invest SK, spol. s r.o.
Sídlo: Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO: 36 697 109
Dátum vzniku: 31.10.2006
Spôsob vzniku: Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 31.10.2006
Dátum zápisu v OR: 11.11.2006 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 105737/B
Základné imanie: 33 193,92 EUR
Spoločníci: CTP CEE Properties, spol. s r.o.
Central Trade Park D1 1571
396 01 Humpolec
Česká republika

CTP Property B.V.
Luna ArenA, Herikerbergweg 238
1101 CM Amsterdam Zuidoost
Holandsko
Konateľ: Remon Leonard Vos, Richard Wilkinson

2. Finančné výkazy

Zákon č. 431/2002 Zb. o účtovníctve v znení neskorších noviel v platnom znení (ďalej len Zákon o účtovníctve) vyžaduje, aby subjekt vypracoval účtovné výkazy poskytujúce pravdivý a úplný obraz o stave Spoločnosti ku koncu finančného roka a o zisku alebo strate Spoločnosti za príslušné obdobie.

Spoločnosť potvrdzuje, že dôsledne používala vhodné účtovné postupy a pri vypracovaní finančných výkazov za rok končiaci 31. decembra 2019 boli vykonané odôvodnené a opatrné odhady.

3. Predmet činnosti

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- obstarávanie služieb spojených so správou, údržbou a prenájomom nehnuteľností.

4. Vývoj za finančný rok a porovnanie s predchádzajúcimi rokmi

Vybrané ukazovatele vývoja za bežné účtovné obdobie k 31.12.2019 a za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2018:

Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
Spolu majetok	21 260 077	33 771 982
Neobežný majetok	2 507 974	2 555 144
Dlhodobý nehmotný majetok	0	14 594
Dlhodobý hmotný majetok	2 507 974	2 528 171
Dlhodobý finančný majetok	0	12 379
Obežný majetok	18 751 166	31 094 331
Zásoby	0	0
Dlhodobé pohľadávky	7 246 613	8 826 390
Krátkodobé pohľadávky	11 284 767	22 077 128
Finančné účty	219 786	190 813
Časové rozlíšenie	937	122 507
Spolu vlastné imanie a záväzky	21 260 077	33 771 982
Vlastné imanie	7 864 065	6 332 747
Základné imanie	33 194	33 194
Kapitálové fondy	7 751 909	7 751 909
Zákonné rezervné fondy	3 319	3 319
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
Výsledok hospodárenia min. rokov	-1 455 675	-721 718
Výsledok hospodárenia účt. obdobia	1 531 318	-733 957
Záväzky	13 396 012	27 439 235
Rezervy	2 381 837	3 294 815
Dlhodobé záväzky	5 494 075	10 206 140
Krátkodobé záväzky	5 520 100	13 938 280
Bankové úvery a fin. výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
Výkaz ziskov a strát	31.12.2019	31.12.2018
Tržby z predaja služieb	28 025 831	21 268 022
Tržby z predaja DHM, DNM a materiálu	0	11 257 700
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	374 312	315 607
Spotreba mat., energie a OND	416 376	328 370
Služby	23 630 394	21 213 963
Osobné náklady súčet	766 750	602 567
Dane a poplatky	4 561	62 708
Odpisy a OP k DNM a DHM	54 213	46 968
Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	0	11 257 700
Opravné položky k pohľadávkam	7 388	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	657 981	540 089
Výsledok hospodárenia z hospodarskej činnosti	2 862 480	-1 211 036
Výnosové úroky	315 078	326 180
Nákladové úroky	402 258	492 769
Kurzové zisky	383	158
Kurzové straty	2 052	1 065
Ostatné výnosy na finančnú činnosť	0	0
Ostatné náklad na finančnú činnosť	1 305	1 584
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-90 154	-169 080
Daň z príjmov z bežnej činnosti	1 241 008	-646 159
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 531 318	-733 957

5. Budúci vývoj

Spoločnosť v priebehu roka 2019 zaznamenala pozitívny vývoj svojej činnosti a generovala nové projekty, ktoré majú potenciál do ďalšieho obdobia vytvoriť veľmi zaujímavý zisk. Nižšie tržby z predaja služieb v porovnaní s predchádzajúcim rokom, sú zohľadnené v nedokončenej výrobe a rezervách čo je zabezpečením pre zaujímavý kladný výsledok hospodárenia na ďalšie bežné účtovné obdobie.

Veríme, že aj do ďalšej budúcnosti Spoločnosť dokáže zotrvať v úspešnom rozvíjaní svojich aktivít a tak výrazne posilní svoju lokálnu prítomnosť na slovenskom trhu.

6. Vplyv účtovnej jednotky na životné prostredie a zamestnanosť

Spoločnosť vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť. Napriek tomu sa celkovo snaží podporiť vo svojich programoch podporu životného prostredia a ich ochranu.

7. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevyvíjala v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období žiadnu činnosť týkajúcu sa výskumu a vývoja.

8. Návrh na rozdelenie zisku

Štatutárny orgán navrhuje Valnému zhromaždeniu preúčtovať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 31.12.2019 vo výške **1 531 318 EUR** nasledovne:

- preúčtovanie zisku na nerozdelený zisk minulých rokov 1 531 318 EUR.

9. Vlastníctvo

Spoločnosť CTP Invest SK, spol. s r.o., je registrovaná ako spoločnosť s ručením obmedzeným Okresným súdom Bratislava I, Oddelením Obchodného registra, oddiel Sro, vložka č. 105737/B. Vklady spoločníkov sú splatené 100%.

Prehľad spoločníkov k 31.12.2017:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
CTP CEE Properties, spol. s r.o.	29 874,528	90	90
CTP Property B.V.	3 319,392	10	10

10. Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

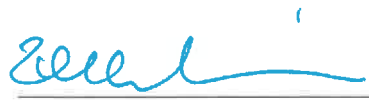
11. Nadobúdanie vlastných akcií, podielov a akcií

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

12. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

V rámci dôležitých udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka Spoločnosť posúdila možný dopad vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na hospodárenie Spoločnosti za rok 2020 a likviditu Spoločnosti. Spoločnosť v súčasnosti neočakáva významný dopad na účtovnú závierku a svoju likviditu, avšak tento predpoklad sa môže meniť vzhľadom na budúci vývoj situácie.

K dnešnému dňu žiaden významný nájomca nekomunikoval zastavenie platieb nájomného prípadne vypovedanie zmluvy a aktuálna prevádzková činnosť Spoločnosti nebola významne ovplyvnená. Spoločnosť zanalyzovala všetky riziká a závažné ale hodnoverné scenáre a zhodnotila, že neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania v činnosti.



Richard Wilkinson
konateľ

Prílohy : 1. Správa nezávislého audítora a účtovná závierka k 31.12.2019

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2019

SVK
2020

F0155773-0000-C214-B1C8-599A6FA83DB0



Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2022284275 IČO 36697109 SK NACE 68.20.0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 01 2019 do 12 2019 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01 2018 do 12 2018
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

CTP Invest SK, spol. s r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

LAURINSKÁ

Číslo

18

PSČ

Obec

81101 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OBCHODNÝ REGISTER OKRESNÉHO SÚDU BRATISLAVA I, ODD. SRO, VL. Č. 105737/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

18.06.2020

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	2 3 0 8 9 1 2 0	2 1 2 6 0 0 7 7	
			1 8 2 9 0 4 3		3 3 7 7 1 9 8 2
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 3 2 9 6 2 9	2 5 0 7 9 7 4	
			1 8 2 1 6 5 5		2 5 5 5 1 4 4
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
					1 4 5 9 4
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
					1 4 5 9 4
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 3 2 9 6 2 9	2 5 0 7 9 7 4	
			1 8 2 1 6 5 5		2 5 2 8 1 7 1
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 3 5 3 1 0 2	2 3 5 3 1 0 2	
					2 3 5 3 1 0 2
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	3 2 2 8 5 9	1 5 4 8 7 2	
			1 6 7 9 8 7		1 4 4 6 8 8



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18		1 6 5 3 6 6 8	
				1 6 5 3 6 6 8	3 0 3 8 1
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			1 2 3 7 9
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			1 2 3 7 9
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33		1 8 7 5 8 5 5 4	1 8 7 5 1 1 6 6
				7 3 8 8	3 1 0 9 4 3 3 1
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41		7 2 4 6 6 1 3	7 2 4 6 6 1 3
					8 8 2 6 3 9 0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	6 7 3 8 1 0 6	6 7 3 8 1 0 6	7 5 9 7 2 6 6
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	5 0 8 5 0 7	5 0 8 5 0 7	1 2 2 9 1 2 4
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 1 2 9 2 1 5 5	1 1 2 8 4 7 6 7	2 2 0 7 7 1 2 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 1 4 2 7 6 9	7 1 3 5 3 8 1	9 0 3 5 8 9 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	5 6 9 8 2 7 4	5 6 9 8 2 7 4	7 8 1 7 2 6 6
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		1 4 4 4 4 9 5	1 4 3 7 1 0 7
				7 3 8 8	1 2 1 8 6 2 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58		3 9 4 6 2 8 2	3 9 4 6 2 8 2
					1 1 9 5 1 7 0 1
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59		7 1 3 2 0	7 1 3 2 0
					1 4 7 2 0 0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		1 1 6 8 2 8	1 1 6 8 2 8
					9 2 5 1 3 6
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 4 9 5 6	1 4 9 5 6
					1 7 1 9 9
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		2 1 9 7 8 6	2 1 9 7 8 6
					1 9 0 8 1 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		1 0 2 0	1 0 2 0
					1 7 5 6
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		2 1 8 7 6 6	2 1 8 7 6 6
					1 8 9 0 5 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		9 3 7	9 3 7
					1 2 2 5 0 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		9 3 7	9 3 7
					9 2
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
					1 2 2 4 1 5

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 1 2 6 0 0 7 7	3 3 7 7 1 9 8 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	7 8 6 4 0 6 5	6 3 3 2 7 4 7
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	3 3 1 9 4	3 3 1 9 4
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	3 3 1 9 4	3 3 1 9 4
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	7 7 5 1 9 0 9	7 7 5 1 9 0 9
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 3 1 9	3 3 1 9
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 3 1 9	3 3 1 9
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 4 5 5 6 7 5	- 7 2 1 7 1 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 5 1 5 1 3 1	2 5 1 5 1 3 1
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/429)	99	- 3 9 7 0 8 0 6	- 3 2 3 6 8 4 9
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 5 3 1 3 1 8	- 7 3 3 9 5 7
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 3 3 9 6 0 1 2	2 7 4 3 9 2 3 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	5 4 9 4 0 7 5	1 0 2 0 6 1 4 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	2 8 2 0 5 7	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	2 8 2 0 5 7	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	5 1 5 8 0 1 3	1 0 1 5 5 0 0 0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	4 2 8 0 6	4 2 8 0 6
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 1 1 9 9	8 3 3 4
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	5 5 2 0 1 0 0	1 3 9 3 8 2 8 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 9 9 8 9 5 3	5 5 4 7 4 5 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	4 5 7 2 2 8	4 6 5 5 6 9
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 5 4 1 7 2 5	5 0 8 1 8 9 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	6 1 3 4	8 2 9 8 3 2 1
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	4 1 4 3 3	3 2 1 3 1
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 4 2 0 8	1 8 2 7 6
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 4 9 3 7 2	5 1 6 7
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		3 6 9 2 6
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 3 8 1 8 3 7	3 2 9 4 8 1 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	3 6 1 9 6	3 2 7 8 3 8 0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 3 4 5 6 4 1	1 6 4 3 5
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 8 0 2 5 8 3 1	2 1 2 6 8 0 2 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 8 4 0 0 1 4 3	3 2 8 4 1 3 2 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 8 0 2 5 8 3 1	2 1 2 6 8 0 2 2
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		1 1 2 5 7 7 0 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 7 4 3 1 2	3 1 5 6 0 7
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 5 5 3 7 6 6 3	3 4 0 5 2 3 6 5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 1 6 3 7 6	3 2 8 3 7 0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 6 3 0 3 9 4	2 1 2 1 3 9 6 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	7 6 6 7 5 0	6 0 2 5 6 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	5 5 4 7 3 7	4 3 7 9 6 7
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 9 8 0 3 4	1 5 4 5 9 3
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 3 9 7 9	1 0 0 0 7
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 5 6 1	6 2 7 0 8
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	5 4 2 1 3	4 6 9 6 8
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	5 4 2 1 3	4 6 9 6 8
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		1 1 2 5 7 7 0 0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	7 3 8 8	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	6 5 7 9 8 1	5 4 0 0 8 9
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 8 6 2 4 8 0	- 1 2 1 1 0 3 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 9 7 9 0 6 1	- 2 7 4 3 1 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 1 5 4 6 1	3 2 6 3 3 8
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 1 5 0 7 8	3 2 6 1 8 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 1 5 0 7 8	3 2 6 1 8 0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	3 8 3	1 5 8
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 0 5 6 1 5	4 9 5 4 1 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	4 0 2 2 5 8	4 9 2 7 6 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 5 6 8 2 6	4 5 4 7 6 9
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	4 5 4 3 2	3 8 0 0 0
O.	Kurzové straty (563)	52	2 0 5 2	1 0 6 5
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 3 0 5	1 5 8 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 9 0 1 5 4	- 1 6 9 0 8 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 7 7 2 3 2 6	- 1 3 8 0 1 1 6
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 2 4 1 0 0 8	- 6 4 6 1 5 9
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	5 2 0 3 9 1	- 1 3 8 2 4
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	7 2 0 6 1 7	- 6 3 2 3 3 5
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 5 3 1 3 1 8	- 7 3 3 9 5 7

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 Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 105737/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- 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 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 31. októbra 2019.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

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 CEE Properties, spol. s r.o. so sídlom Central Trade Park D1 1571, Česká republika, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny CTP Invest, spol. s r. o., so sídlom Central Trade Park D1 1571, Česká republika. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť CTP Invest, spol. s r. o.. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2019 bol 21,37 (v účtovnom období 2018 bol 18,64).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2019 bol 24, z toho 1 vedúci zamestnanec (k 31. decembru 2018 to bolo 20 zamestnancov, z toho 1 vedúci zamestnanec).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2018 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 04. októbra 2019.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 31. októbra 2019 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia

Remon Leonard Vos

- od 22.12.2006

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
CTP CEE Properties, spol. s .r.o.	29 875	90	90
CTP Property B.V.	3 319	10	10
Spolu	33 194	100	100

Dňa 28. júna 2019 sa CTP Property N.V. premenovalo na CTP Property B.V.

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 v roku 2018 vykázala stratu vo výške 733 957 EUR a kladné vlastné imanie vo výške 6 332 747 EUR. Účtovná závierka k 31. decembru 2018 bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude naďalej pôsobiť ako podnik s neobmedzenou dobou trvania. Ku koncu roka 2019 spoločnosť vykázala zisk 1 531 318 EUR a kladné vlastné imanie vo výške 7 864 065 EUR.

V roku 2019 Spoločnosť splnila veľkostné kritériá v súlade so zákonom o účtovníctve a bola vykázaná ako veľká účtovná jednotka.

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

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.

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.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov (akcionárov) sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 413 – Ostatné kapitálové fondy, v ocenení reálnou hodnotou.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

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 neprevýši 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 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 obstarávacia 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 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 doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5

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 produktov.

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.

Zásoby nadobudnuté zámenou sa oceňujú reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutých zásob a účtovnou hodnotou odovzdávaných zásob sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok zásob alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu zo zásob.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené s nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj, sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní výsledok hospodárenia v čase jej predaja.

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

Ak 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 (angl. percentage-of-completion method), 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:

- a) pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu,
- b) zistenie stavu vykonanej práce, napríklad pomocou odpracovaných hodín, ukončených operácií, alebo
- c) dokončenie pomernej fyzickej časti zmluvnej práce.

Náklady na zákazku sa vykážu v období, v ktorom vznikli. Náklady vynaložené v bežnom roku a súvisiace s budúcou činnosťou na zákazke sa do výpočtu stupňa dokončenia nezahrnú.

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. Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

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

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

Spoločnosť pri zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti postupovala v súlade s §30d postupov účtovania. Keďže výsledok zákazkovej výroby sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vedel spoľahlivo odhadnúť, použila sa metóda tzv. stupňa dokončenia

7. 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 ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

8. Finančné účty

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

9. 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.

10. 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.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež 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.

11. 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.

12. 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 príslúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu 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.

13. 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 nevyužité daňové 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 vykazať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

14. 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.

15. Cudzía 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.

16. 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.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

17. 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.

18. 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 2019 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 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľkách.

Spoločnosť neeviduje v roku 2019 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2018: žiadny). Majetok Spoločnosti nie je poistený.

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddávky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2019	2 353 102	0	258 462	0	0	0	1 698 644	12 379	4 322 587
Prírastky	0	0	0	0	0	0	64 397	0	64 397
Úbytky	0	0	0	0	0	0	44 976	12 379	57 355
Presuny	0	0	64 397	0	0	0	-64 397	0	0
Stav k 31.12.2019	2 353 102	0	322 859	0	0	0	1 653 668	0	4 329 629
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	0	113 774	0	0	0	0	0	113 774
Prírastky	0	0	54 213	0	0	0	0	0	54 213
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	167 987	0	0	0	0	0	167 987
Opravné položky									
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	1 653 668	0	1 653 668
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 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	1 653 668	0	1 653 668
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2019	2 353 102	0	144 688	0	0	0	44 976	12 379	2 555 145
Stav k 31.12.2019	2 353 102	0	154 872	0	0	0	0	0	2 507 974

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2018	2 353 102	0	220 218	0	0	0	1 666 144	0	4 239 464
Prírastky	0	0	38 244	0	0	0	70 744	12 379	121 367
Úbytky	0	0	0	0	0	0	38 244	0	38 244
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	2 353 102	0	258 462	0	0	0	1 698 644	12 379	4 322 587
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	0	66 806	0	0	0	0	0	66 806
Prírastky	0	0	46 968	0	0	0	0	0	46 968
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	113 774	0	0	0	0	0	113 774
Opravné položky									
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	0	0	1 653 668	0	1 653 668
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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	1 653 668	0	1 653 668
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2018	2 353 102	0	153 412	0	0	0	12 476	0	2 518 990
Stav k 31.12.2018	2 353 102	0	144 688	0	0	0	44 976	12 379	2 555 145

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť neeviduje v roku 2019 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2018: žiadny).

3. Zásoby

V roku 2019 a 2018 spoločnosť zásoby neeviduje.

4. Údaje o zákazkovej výrobe

	EUR
Výnosy zo zákazkovej výroby v bežnom účtovnom období	25 742 029
Celková suma vynaložených nákladov k 31. decembru 2019	21 042 850
Saldo zákazkovej výroby - pohľadávka (čistá hodnota zákazky)	3 946 282
Kumulované výnosy k 31. decembru 2019	83 395 395
Kumulované náklady k 31. decembru 2019	76 550 541

5. Pohľadávky

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

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	13 211 746	24 629 846
Pohľadávky po lehote splatnosti	4 818 515	5 044 548
Spolu	18 030 261	29 674 394

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	-2 464 002	-4 209 067
– zdaniteľné	42 545	-1 631 140
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	-12 758
Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	-508 507	-1 229 123
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	-508 507	-1 229 123

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2019	508 507
Stav k 31. decembru 2018	1 229 124
Zmena	-720 617
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	-720 617
– zaúčtované do vlastného imania	0

7. Finančné účty

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

8. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	937	92
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	937	92
Spolu	937	92

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2019 je 33 194 EUR (k 31. decembru 2018: 33 194 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 733 957 EUR bola rozdelená takto:

	EUR
Vysporiadanie zo zákonného rezervného fondu	0
Vysporiadanie z nerozdeleného zisku minulých	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	733 957
Iné	0
Spolu	733 957

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 vo výške 1 531 318 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 1 531 318 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.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je v roku 2019 potrebný, pretože zákonný rezervný fond už v roku 2017 dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

10. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 294 815	2 381 837	3 294 815	0	2 381 837
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	16 435	36 196	16 435	0	36 196
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	16 435	36 196	16 435	0	36 196
Ostatné rezervy krátkodobé					
Účtovné služby	2 100	6 534	2 100	0	6 534
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	9 860	8 000	9 860	0	8 000
Stavebné náklady	2 910 206	2 135 529	2 910 206	0	2 135 529
Ocenenie portfólia	1 775	0	1 775	0	0
Iné	354 439	195 578	354 439	0	195 578
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	3 278 380	2 345 641	3 278 380	0	2 345 641

11. Záväzky

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

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	2 010 883	878 800
Záväzky v lehote splatnosti	3 827 946	4 803 980
	5 838 829	5 682 780

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 2019 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	457 228	457 228	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	4 823 782	4 541 725	282 057	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	42 806	0	0	42 806
Dlhodobé prijaté preddávky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	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	41 433	41 433	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	24 208	24 208	0	0
Daňové záväzky a dotácie	449 372	449 372	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	5 838 829	5 513 966	282 057	42 806

Spoločnosť rozdelenie záväzkov podľa očakávaného času úhrady uvádzala v roku 2018 bez záväzkov po splatnosti. V roku 2019 upravila prezentáciu.

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 2018 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	105 045	77 436	27 609	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	5 442 415	5 272 947	169 468	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	48 555	0	0	48 555
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	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	32 131	32 131	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	18 276	18 276	0	0
Daňové záväzky a dotácie	5 183	5 183	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	31 175	31 175	0	0
	5 682 780	5 437 148	197 077	48 555

12. Sociálny fond

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

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Stav k 1. januáru	8 334	6 337
Tvorba na ťarchu nákladov	2 865	1 997
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	0	0
Stav k 31. decembru	11 199	8 334

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.

13. Bankové úvery

Ku koncu roka 2019 a 2018 Spoločnosť nemá žiadne bankové úvery.

14. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala dlhodobú úročenú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky:

	Mena	Úrok p.a.	v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019	Suma istiny v eurách k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2018
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP Property Lux	EUR	2,52		2021-2025	5 158 013	5 158 013	10 155 000
					5 158 013	5 158 013	10 155 000
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP Property Lux	EUR	2,52		2020	0	0	8 195 698
Úroky	EUR				6 134	6 134	102 623
					6 134	6 134	8 298 321
Spolu					5 164 147	5 164 147	18 453 321

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	8 200 000
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	5 158 013	10 150 698
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	5 158 013	18 350 698

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:

- Ku koncu roka 2018 bola upravená splatná daň z 2017 a to 24 294,87 EUR korekciou.
- K dátumu zostavenia účtovnej závierky 2018 bola upravená splatná daň za rok 2018 o 3 352,81 EUR.

	2019			2018		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 772 326			-1 380 115		
z toho teoretická daň 21 %		582 188	21,00 %		-289 824	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 880 855	604 980	21,82 %	5 377 627	1 129 302	-81,83 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 162 372	-664 098	-23,95 %	-3 903 976	-819 835	59,40 %
Využitie daňovej straty	-12 754	-2 678	-0,10 %	-43 673	-9 171	0,66 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vybraná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	2 478 055	520 391	18,77 %	49 863	10 472	-0,76 %
korekcia z2017-informativně SD					-24 295	
Splatná daň		520 391	18,77 %		10 472	-0,76 %
Odložená daň		720 617	25,99 %		-632 335	45,82 %
Celková vykázaná daň		1 241 008	44,76 %		-646 158	45,06 %

H. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOV 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:

	2019 EUR	2018 EUR
Služby		
Management fee	1 261 698	897 258
Park management fee	1 073 635	800 539
Nájomné	-235 002	210 684
Energie a iné služby	183 471	0
Výnosy zo zákaziek	25 742 029	19 359 541
	28 025 831	21 268 022
Spolu	28 025 831	21 268 022

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2019 EUR	2018 EUR
Správa objektov	0	937
Refakturácie	307 906	264 599
Utilities	0	0
Poistné plnenia	6 396	5 479
Iné	60 010	5 418
Spolu	374 312	276 433

Spoločnosť počas roku 2018 predala nehnuteľnosť vrátane pozemkov, ktorú obstarala za účelom ďalšieho predaja. Daná nehnuteľnosť bola predaná vo výške 11 257 700 EUR spoločnosti CTPark Nitra, s.r.o.

3. Osobné náklady

	2019 EUR	2018 EUR
Mzdy	554 737	437 967
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	165 408	125 412
Zdravotné poistenie	32 626	29 281
Sociálne zabezpečenie	13 979	10 007
Spolu	766 750	602 667

4. Kurzové zisky

	2019 EUR	2018 EUR
Kurzové zisky	383	158
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	383	158

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2019 EUR	2018 EUR
Výnosové úroky	315 078	326 180
Spolu	315 078	326 180

6. Náklady na poskytnuté služby

	2019 EUR	2018 EUR
Opravy a udržiavanie	986 576	658 450
Cestovné náklady	27 424	15 436
Nájomné	4 505	695
Účtovné služby	14 204	41 554
Náklady na inzerciu, reklamu, repre	43 550	8 378
Právne a ekonomické poradenstvo	24 432	66 902
Recruitment, školenia	19 106	13 339
Audit a poradenstvo	26 000	9 860
Telefónne poplatky, internet	9 830	8 773
Náklady na stavebné zákazky	21 042 850	20 414 158
Iné	1 431 917	1 329 780
Spolu	23 630 394	22 567 325

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2019 EUR	2018 EUR
Poistenie	21 654	15 496
Refakturácie	253 865	64 598
Zmluvne pokuty a penále	379 616	0
Utilities	0	277 062
Správa objektov	0	182 683
Dary	1 558	0
Iné	1 288	250
Spolu	657 981	540 089

8. Kurzové straty

	2019 EUR	2018 EUR
Kurzové straty	2 052	1 065
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	2 052	1 065

9. Finančné náklady

	2019 EUR	2018 EUR
Nákladové úroky	402 258	492 769
Bankové poplatky	1 305	1 584
Spolu	403 563	494 353

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:

	2019 EUR	2018 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	8 000	9 860
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	8 000	9 860

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	Výrobky, tovary a služby	2019 EUR	2018 EUR
Slovenská republika	Management fee	1 261 698	897 258
	Park management fee	1 073 635	800 539
	Nájomné	-235 002	210 684
	Energie a iné služby	183 471	0
	Výnosy zo zákaziek	25 742 029	19 359 541
	Spolu	28 025 831	21 268 022
	Spolu	28 025 831	21 268 022

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o iných aktívach a pasívach.

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

V rámci dôležitých udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka Spoločnosť posúdila možný dopad vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na hospodárenie Spoločnosti za rok 2020 a likviditu Spoločnosti. Spoločnosť v súčasnosti neočakáva významný dopad na účtovnú závierku a svoju likviditu, avšak tento predpoklad sa môže meniť vzhľadom na budúci vývoj situácie.

K dnešnému dňu žiaden významný nájomca nekomunikoval zastavenie platieb nájomného prípadne vypovedanie zmluvy a aktuálna prevádzková činnosť Spoločnosti nebola významne ovplyvnená. Spoločnosť zanalyzovala všetky riziká a závažné ale hodnoverné scenáre a zhodnotila, že neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania v činnosti.

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 Invest, spol. s r.o..

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2019	2018
	EUR	EUR
Úroky z pôžičky	356 826	454 769
Nákupy spolu	356 826	454 769

	2019	2018
	EUR	EUR
Prijatie pôžičky od materskej účtovnej jednotky	3 200 000	14 476 109
Splátka prijatej pôžičky od materskej účtovnej jednotky	16 846 000	9 569 780

Zostatok pôžičky od materskej spoločnosti k 31. decembru 2019 je vo výške 5 158 013 EUR a úrok 6 134 EUR.

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2019	2018
	EUR	EUR
Úroky z pôžičiek	315 078	326 180
Výnosy spolu	315 078	326 180

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	5 698 274	7 816 456
Poskytnuté pôžičky	6 738 106	7 597 266
Úrok z poskytnutých pôžičiek	71 320	147 200
Majetok spolu	12 507 700	15 560 922

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	457 228	465 569
Záväzky spolu	457 228	465 569

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 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

N. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
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	7 751 909	0	0	0	7 751 909
Zákonné rezervné fondy	3 319	0	0	0	3 319
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	3 319	0	0	0	3 319
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	-721 719	0	0	-733 957	-1 455 675
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 515 130	0	0	0	2 515 131
Neuhrazená strata minulých rokov	-3 236 849	0	0	-733 957	-3 970 806
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-733 957	1 531 318	0	733 957	1 531 318
Spolu	6 332 746	1 531 318	0	0	7 864 065

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
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	7 751 909	0	0	0	7 751 909
Zákonné rezervné fondy	3 319	0	0	0	3 319
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	3 319	0	0	0	3 319
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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-2 502 329	0	0	1 780 610	-721 719
Nerozdelený zisk minulých rokov	734 520	0	0	1 780 610	2 515 130
Neuhradená strata minulých rokov	-3 236 849	0	0	0	-3 236 849
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 780 610	-733 957	0	-1 780 610	-733 957
Spolu	7 066 703	-733 957	0	0	6 332 746

O. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2019

	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	11 818 104	5 745 868
Zaplatené úroky	-498 748	-858 366
Príjaté úroky	295 440	1 453 735
Zaplatená daň z príjmov	781 718	-869 918
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	12 396 514	5 471 319
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	12 396 514	5 471 319
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-34 016	-38 244
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Príjaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-34 016	-38 244
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov od bánk	0	-9 500 000
Poskytnuté / splatené pôžičky	-12 333 525	4 029 061
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-12 333 525	-5 470 939
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	28 973	-37 864
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	190 813	226 921
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	219 786	189 057

IČO	3	6	6	9	7	1	0	9		
DIČ	2	0	2	2	2	8	4	2	7	5

Peňažné toky z prevádzky

	2019 EUR	2018 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	2 772 326	-1 380 115
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	54 213	46 968
Opravná položka k pohľadávkam	7 388	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	-912 978	538 786
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Ostatné položky nepeňažného charakteru	-15 096	0
Úroky účtované do výnosov netto	-315 078	0
Úroky účtované do nákladov netto	402 258	166 589
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	1 993 033	-627 772
Zmena pracovného kapitálu:		
Pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	9 940 303	-2 542 130
Zásob	0	11 257 700
Závazkov	-236 802	-1 813 868
Časového rozlíšenia	121 570	-528 062
Peňažné toky z prevádzky	11 818 104	5 745 868

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.