

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 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 31. augusta 2020.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

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 B.V., so sídlom Van Deventerlaan 31, 3528 AG Utrecht, The Netherlands. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť CTP B.V.. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2020 bol 26,65 (v účtovnom období 2019 bol 21,37).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2020 bol 26, z toho 1 vedúci zamestnanec (k 31. decembru 2019 to bolo 24 zamestnancov, z toho 1 vedúci zamestnanec).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2019 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 29. júna 2020 resp. 6. augusta 2020.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 31. augusta 2020 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia	Remon Leonard Vos	- od 22. decembra 2006
	Richard Wilkinson	- od 1. augusta 2019

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

Dňa 12. augusta 2020 podiel z CTP Property B.V. bol prevedený na CTP Holding B.V. V roku 2021 došlo k úprave základného imania na 33 200 EUR.

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).

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 dňu zostavenia účtovnej závierky významný zákazník nekomunikoval zrušenie projektov prípadne vypovedanie zmluvy a aktuálna prevádzková činnosť Spoločnosti nebola významne ovplyvnená. Spoločnosť zanalyzovala všetky riziká a závažné ale hodnoverné scenáre a hodnotila, že neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania v činnosti.

V roku 2020 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 zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

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 významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého 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 projektov prípadne zrušenie projektu.

Na základe porovnania tejto hodnoty a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

Spoločnosť analyzovala otvorené projekty pričom časť z nich preklasifikovala na zásoby a časť z nich odpísala v roku 2020 a rozpustila príslušnú opravnú položku.

4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávací 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 obstarávací 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 ako súčet súčinnov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

8. Finančné účty

Finančné účty tvoria ceniny 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 neprevyšuje 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. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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 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.

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 odpočítavať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),

- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odložený daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

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. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

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 2020 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 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľkách.

Spoločnosť neeviduje v roku 2020 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2019: žiadny). Majetok Spoločnosti nie je poistený.

Spoločnosť počas roka 2020 zanalyzovala rozpracované projekty, pričom časť projektov preklasifikovala na zásoby a pokračuje v nich vo vlastnej réžii a časť projektov, pri ktorých rozhodla o ich úplnom zastavení odpísala do nákladov a rozpustila príslušnú opravnú položku, ktorá k nim bolo tvorená historicky.

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 preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2020	2 353 102	0	322 859	0	0	0	1 653 668	0	4 329 629
Prírastky	0	0	87 495	0	0	0	23 839	0	111 334
Úbytky	0	0	56 890	0	0	0	1 653 668	0	1 710 558
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	2 353 102	0	353 465	0	0	0	23 839	0	2 730 406
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	0	167 987	0	0	0	0	0	167 987
Prírastky	0	0	58 918	0	0	0	0	0	58 918
Úbytky	0	0	37 559	0	0	0	0	0	37 559
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	189 345	0	0	0	0	0	189 345
Opravné položky									
Stav k 1.1.2020	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	1 653 668	0	1 653 668
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2020	2 353 102	0	154 872	0	0	0	0	0	2 507 974
Stav k 31.12.2020	2 353 102	0	164 120	0	0	0	23 839	0	2 541 061

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 preddavky 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

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť neeviduje v roku 2020 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2019: žiadny).

3. Zásoby

V roku 2019 ani v roku 2020 spoločnosť neúčtovala o opravných položkách k zásobám a k zásobám nie je zriadené záložné právo.

Spoločnosť počas roka 2020 zanalyzovala rozpracované projekty, pričom časť projektov preklasifikovala na zásoby a pokračuje v nich vo vlastnej réžii.

Zmena stavu nedokončenej výroby v súvahe predstavuje 1 265 110 EUR a zmena stavu nedokončenej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje 1 265 110 EUR.

4. Údaje o zákazkovej výrobe

	EUR
Výnosy zo zákazkovej výroby v bežnom účtovnom období	18 427 579
Celková suma vynaložených nákladov k 31. decembru 2020	16 083 856
Saldo zákazkovej výroby - pohľadávka (čistá hodnota zákazky)	23 249
Kumulované výnosy k 31. decembru 2020	29 249 630
Kumulované náklady k 31. decembru 2020	25 402 142

5. Pohľadávky

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	4 365 803	13 211 746
Pohľadávky po lehote splatnosti	4 669 227	4 818 515
Spolu	9 035 030	18 030 261

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	-1 074 478	-2 464 002
– zdaniteľné	23 847	42 545
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	-220 634	-508 507
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	-220 634	-508 507

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2020	220 634
Stav k 31. decembru 2019	508 507
Zmena	-287 873
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	-287 873
– 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. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Prenajom parkovacích miest	1 338	0
Poistenie	709	937
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	2 047	937
Spolu	2 047	937

Účty časového rozlišenia obsahujú aj dohad na fakturáciu týkajúci sa opravy strechy, LED osvetlenia a vybudovanie workout ihriska v sume 107 178 EUR, ktorý bol v roku 2021 už vyfakturovaný.

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2020 je 33 194 EUR (k 31. decembru 2019: 33 194 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 1 531 318 EUR bola rozdelená takto:

	EUR
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1 531 318
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkov, členom	0
Iné	0
Spolu	1 531 318

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2020 vo výške 1 833 169 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 1 833 169 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 2020 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 1.1.2020 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2020 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 381 837	378 653	2 381 837	0	378 653
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	36 196	42 421	36 196	0	42 421
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	36 196	42 421	36 196	0	42 421
Ostatné rezervy krátkodobé					
Účtovné služby	6 534	2 100	6 534	0	2 100
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	8 000	4 280	8 000	0	4 280
Stavebné náklady	2 135 529	172 294	2 135 529	0	172 294
Iné	195 578	157 558	195 578	0	157 558
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	2 345 641	336 232	2 345 641	0	336 232

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce 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. Závazky

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

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Závazky po lehote splatnosti	2 089 959	2 010 883
Závazky v lehote splatnosti	2 504 375	3 827 946
	4 594 334	5 838 829

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 2020 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	201 053	201 053	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	4 270 870	3 815 807	455 063	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 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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	44 598	44 598	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	27 258	27 258	0	0
Daňové záväzky a dotácie	7 749	7 749	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	4 594 334	4 096 465	455 063	42 806

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
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	457 228	457 228	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	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 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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	41 433	41 433	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	24 208	24 208	0	0
Daňové záväzky a dotácie	449 372	449 372	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	5 838 829	5 513 966	282 057	42 806

12. Sociálny fond

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Stav k 1. januáru	11 199	8 334
Tvorba na ťarchu nákladov	3 513	2 865
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	0	0
Stav k 31. decembru	14 712	11 199

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

V roku 2020 a 2019 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 31.12.2020	Suma istiny v eurách k 31.12.2020	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP CEE Properties, spol. s r.o.	EUR	2,52		2021	6 515 294	6 515 294	5 158 013
					6 515 294	6 515 294	5 158 013
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP CEE Properties, spol. s r.o.	EUR	2,52		2021	0	0	0
Úroky	EUR				60 590	60 590	6 134
					60 590	60 590	6 134
Spolu					6 575 884	6 575 884	5 164 147

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

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	6 515 294	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov		5 158 013
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	6 515 294	5 158 013

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 2019 bola upravená splatná daň z 2018 a to 24 294,87 EUR korekciou.
- K dátumu zostavenia účtovnej závierky 2018 bola upravená splatná daň za rok 2017 o 3 352,81 EUR.

	2020			2019		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 121 042			2 772 326		
z toho teoretická daň 21 %		445 419	21,00 %		582 188	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 112 002	443 520	20,91 %	2 880 855	604 980	21,82 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-4 143 724	-870 182	-41,03 %	-3 162 372	-664 098	-23,95 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	-12 754	-2 678	-0,10 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	89 320	18 757	0,88 %	2 478 055	520 391	18,77 %
Splatná daň		0	0,88 %		520 391	18,77 %
Odložená daň		287 873	13,57 %		720 617	25,99 %
Celková vykázaná daň		287 873	14,46 %		1 241 008	44,76 %

Spoločnosť z dôvodu uzavretia účtovníctva nedoúčtovala daň z príjmov za rok 2020. Vyššie uvedená tabuľka obsahuje informácie z daňového priznania a teda daň vo výške 18 757 EUR bude zaúčtovaná v roku 2021. Tento postup je v súlade s internou účtovnou smernicou Spoločnosti podľa ktorej sa nemateriálne rozdiely zistené po uzavretí účtovníctva účtujú do nasledujúceho obdobia.

H. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ

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

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2020 EUR	2019 EUR
Služby		
Management fee	669 769	1 261 698
Park management fee	1 761 770	1 073 635
Nájomné	752 225	-235 002
Energie a iné služby	125 291	183 471
Výnosy zo zákaziek	18 427 579	25 742 029
	21 736 633	28 025 831
Spolu	21 736 633	28 025 831

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2020 EUR	2019 EUR
Správa objektov	0	0
Refakturácie	245 820	307 906
Postúpenie pohľadávok	6 725 049	0
Poistné plnenia	17 949	6 396
Iné	832 590	60 010
Spolu	7 821 408	374 312

Spoločnosť počas roku 2020 predala hmotný majetok v hodnote 11 000 EUR.

Položka iné obsahuje refakturáciu opravy strechy, LED osvetlenia ako aj záhradníckych prác.

3. Osobné náklady

	2020 EUR	2019 EUR
Mzdy	697 437	554 737
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	199 053	165 408
Zdravotné poistenie	42 144	32 626
Sociálne zabezpečenie	19 835	13 979
Spolu	958 469	766 750

4. Kurzové zisky

	2020 EUR	2019 EUR
Kurzové zisky	1 527	383
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	1 527	383

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2020 EUR	2019 EUR
Výnosové úroky	46 245	315 078
Spolu	46 245	315 078

6. Náklady na poskytnuté služby

	2020 EUR	2019 EUR
Opravy a udržiavanie	1 027 436	986 576
Cestovné náklady	22 837	27 424
Nájomné	31 943	4 505
Účtovné služby	18 161	14 204
Náklady na inzerciu, reklamu, repre	94 459	43 550
Právne a ekonomické poradenstvo	80 303	24 432
Recruitment, školenia	33 112	19 106
Audit a poradenstvo	8 560	26 000
Telefónne poplatky, internet	20 586	9 830
Náklady súvisiace s vlastnou výstavbou	1 265 110	0
Strážna služba	389 847	353 155
Management fee	966 227	985 763
Náklady na stavebné zákazky	16 083 856	21 042 850
Iné	601 555	92 999
Spolu	20 643 992	23 630 394

Nárast položky iné súvisí s nárastom výnosov z refakturácie, pozri bod I.2.

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2020 EUR	2019 EUR
Poistenie	25 538	21 654
Refakturácie	142 428	253 865
Zmluvne pokuty a penále	19 876	379 616
Zmarená investícia	1 291 307	0
Odpis pohľadávok	6 725 049	0
Dary	85 477	1 558
Iné	117 010	1 288
Spolu	8 406 685	657 981

8. Kurzové straty

	2020 EUR	2019 EUR
Kurzové straty	15 766	2 052
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	15 766	2 052

9. Finančné náklady

	2020	2019
	EUR	EUR
Nákladové úroky	79 306	402 258
Bankové poplatky	1 531	1 305
Spolu	80 837	403 563

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:

	2020	2019
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	8 560	8 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	8 560	8 000

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	2020	2019
		EUR	EUR
Slovenská republika	Management fee	669 769	1 261 698
	Park management fee	1 761 770	1 073 635
	Nájomné	752 225	-235 002
	Energie a iné služby	125 291	183 471
	Výnosy zo zákaziek	18 427 579	25 742 029
	Spolu	21 736 633	28 025 831
	Spolu	21 736 633	28 025 831

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

Spoločnosť v priebehu roka 2021 zmenila spoločníka. Od 27. apríla 2021 sú spoločníkmi CTP CEE Properties, spol. s r.o. a CTP Property Czech, spol. s r.o. zároveň od 27. apríla 2021 sa základné imanie zvýšilo z 33 194 EUR na 33 200 EUR.

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 B.V.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2020	2019
	EUR	EUR
Úroky z pôžičky (nákladové)	79 306	356 826
Nákupy spolu	79 306	356 826
	2020	2019
	EUR	EUR
Prijatie pôžičky od materskej účtovnej jednotky	5 295 000	3 200 000
Splátka prijatej pôžičky od materskej účtovnej jednotky	3 937 719	16 846 000

Zostatok pôžičky od materskej spoločnosti k 31. decembru 2020 je vo výške 6 515 294 EUR a úrok 60 590 EUR.

Počas roka 2020 došlo k postúpeniu pohľadávok zo sesterských spoločností na materskú spoločnosť a k následnému započítaniu tejto pohľadávky voči zníženiu kapitálových fondov. Postúpenie pohľadávok je prezentované v časti ostatné výnosy a náklady z hospodárskej činnosti a zníženie ostatných kapitálových fondov v časti Prehľad o pohybe vlastného imania.

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2020	2019
	EUR	EUR
Úroky z pôžičiek (výnosové)	46 245	315 078
Výnosy spolu	46 245	315 078

Náklady a výnosy z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami:

	2020	2019
	EUR	EUR
Predaj (služby a ostatné výnosy)	3 411 370	1 774 030
Nákup (služby a ostatné náklady)	1 019 731	1 144 814
Nákup majetku	81 166	61 729
Výnosy zo zákazkovej výroby	18 448 625	25 225 915

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	7 914 139	5 698 274
Poskytnuté pôžičky	126 121	6 738 106
Úrok z poskytnutých pôžičiek	4 502	71 320
Majetok spolu	8 044 762	12 507 700

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	201 053	457 228
Závazky spolu	201 053	457 228

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 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2019: žiadne).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2020 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	6 725 049	0	1 026 860
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	-1 455 675	0	0	1 531 318	75 644
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 515 131	0	0	1 531 318	4 046 450
Neuhradená strata minulých rokov	-3 970 806	0	0	0	-3 970 806
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 531 318	1 833 169	0	-1 531 318	1 833 169
Spolu	7 864 065	1 833 169	6 725 049	0	2 972 186

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu predchádzajúceho 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
Neuhradená 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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIČ 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2020

	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	501 983	11 818 104
Zaplatené úroky	-24 849	-498 748
Prijaté úroky	0	295 440
Zaplatená daň z príjmov	-529 395	781 718
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo	-52 261	12 396 514
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-52 261	12 396 514
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-111 335	-34 016
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	11 000	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-100 335	-34 016
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov od bánk	0	0
Poskytnuté / splatené pôžičky	1 357 282	-12 333 525
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 357 282	-12 333 525
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 204 686	28 973
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	219 786	190 813
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 424 472	219 786

Peňažné toky z prevádzky

	2020 EUR	2019 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	2 121 042	2 772 326
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	58 918	54 213
Opravná položka k pohľadávkam	5 936	7 388
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-362 000	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	-2 003 184	-912 978
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 437	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nepeňažného charakteru	-9 316	-15 096
Úroky účtované do výnosov netto	-46 245	-315 078
Úroky účtované do nákladov netto	79 306	402 258
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-157 981	1 993 033
Zmena pracovného kapitálu:		
Pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	2 368 786	9 940 303
Zásob	-903 110	0
Záväzkov	-743 863	-236 802
Časového rozlíšenia	-61 849	121 570
Peňažné toky z prevádzky	501 983	11 818 104

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.