

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 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 31. augusta 2021.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Materskou spoločnosťou spoločnosti je CTP Invest, spol. s r.o. so sídlom CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec, Česká republika, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny CTP N.V., so sídlom Van Deventerlaan 31, 3528 AG Utrecht, The Netherlands.

Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť CTP N.V.. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2021 bol 35,5 (v účtovnom období 2020 bol 26,65).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2021 bol 41, z toho 1 vedúci zamestnanec (k 31. decembru 2020 to bolo 26 zamestnancov, z toho 1 vedúci zamestnanec).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2020 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 16. novembra 2021.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 31. augusta 2021 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

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

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

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2021 bola nasledovná:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
CTP CEE Properties, spol. s r.o.	29 880	90	90
CTP Property Czech, spol. s r.o.	3 320	10	10
Spolu	33 200	100	100

Dňa 27. apríla 2021 podiel z CTP Holding B.V. bol prevezený na CTP Property Czech, spol. s r.o. Dňa 17. marca 2022 podiel z CTP CEE Properties, spol. s r.o. bol prevezený na CTP Invest, spol. s r.o.

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 posúdila možný dopad vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na hospodárenie Spoločnosti za rok 2021 a 2022 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 zhodnotila, že neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania v činnosti.

V roku 2021 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 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 dobročiny, 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.

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 nevyzývajúce 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 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 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 prislúcha. 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 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, prijimateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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

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

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.

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

V roku 2021 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 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách.

Spoločnosť neeviduje v roku 2021 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2020: 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				Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
			hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá					
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.1.2021	2 353 102	0	353 465	0	0	0	23 839	0	2 730 405	
Prírastky	0	0	101 202	0	0	0	0	0	101 202	
Úbytky	0	0	37 237	0	0	0	0	0	37 237	
Presuny	0	0	23 839	0	0	0	-23 839	0	0	
Stav k 31.12.2021	2 353 102	0	441 268	0	0	0	0	0	2 794 370	
Oprávky										
Stav k 1.1.2021	0	0	189 345	0	0	0	0	0	189 345	
Prírastky	0	0	71 295	0	0	0	0	0	71 295	
Úbytky	0	0	37 237	0	0	0	0	0	37 237	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav k 31.12.2021	0	0	223 403	0	0	0	0	0	223 403	
Opravné položky										
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
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 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota										
Stav k 1.1.2021	2 353 102	0	164 119	0	0	0	23 839	0	2 541 060	
Stav k 31.12.2021	2 353 102	0	217 866	0	0	0	0	0	2 570 968	

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
			hnutelné veci a súbory hnutelných vecí						
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

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť neeviduje v roku 2021 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2020: žiadny).

3. Zásoby

V roku 2021 ani v roku 2020 spoločnosť neúčtovala o opravných položkách k zásobám a k zásobám nie je zriadené záložné právo.

Spoločnosť počas roka 2021 a 2020 zanalyzovala rozpracované projekty, pričom časť projektov preklasifikovala na zásoby a pokračuje v nich vo vlastnej réžii.

Stav nedokončenej výroby v súvahe predstavuje 1 579 230 EUR (v roku 2020: 1 265 110 EUR) a zmena stavu nedokončenej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje 314 120 EUR (v roku 2020: 1 265 110 EUR).

4. Údaje o zákazkovej výrobe

	EUR
Výnosy zo zákazkovej výroby v bežnom účtovnom období	39 756 351
Celková suma vynaložených nákladov k 31. decembru 2021	34 471 996
Saldo zákazkovej výroby - pohľadávka (čistá hodnota zákazky)	1 870 571
Kumulované výnosy k 31. decembru 2021	52 093 960
Kumulované náklady k 31. decembru 2021	46 124 093

5. Pohľadávky

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	7 699 869	4 365 803
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 134 308	4 669 227
Spolu	9 834 177	9 035 030

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	-1 153 895	-1 074 478
– zdaniteľné	17 985	23 847
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	-238 543	-220 634
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	-238 543	-220 634

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2021	238 543
Stav k 31. decembru 2020	220 634
Zmena	17 909
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	17 909
– 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. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Prenajom parkovacích miest	2 047	1 338
Členské	572	0
Vzdelávanie	5 179	0
Poistenie	928	709
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	8 726	2 047

Účty časového rozlíšenia 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 2021 je 33 200 EUR (k 31. decembru 2020: 33 194 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2020 vo výške 1 833 169 EUR bola rozdelená takto:

	EUR
Prídel do zákonného rezervného fondu	1
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	1 833 168
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkov, členom	0
Iné	0
Spolu	1 833 169

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021 vo výške 2 085 141 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 2 085 141 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond vo výške minimálne 5 % z čistého zisku (ročne) maximálne do výšky 10 % základného imania.

V roku 2021 sa so zmenou základného imania upravil aj zákonný rezervný fond, ktorý predstavuje maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

10. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2021 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	378 653	794 547	378 653	0	794 547
Zákonné rezervy krátkodobé					
Nevyčerpané dovolenky	42 421	68 700	42 421	0	68 700
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	42 421	68 700	42 421	0	68 700
Ostatné rezervy krátkodobé					
Účtovné služby	2 100	2 100	2 100	0	2 100
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	4 280	11 800	4 280	0	11 800
Stavebné náklady	172 294	260 893	172 294	0	260 893
Bonusy	0	408 018	0	0	408 018
Iné	157 558	43 036	157 558	0	43 036
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	336 232	725 847	336 232	0	725 847

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce 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

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. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Závazky po lehote splatnosti	752 678	2 089 959
Závazky v lehote splatnosti	6 066 669	2 504 375
	6 819 347	4 594 334

CTP Invest SK, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	6	9	7	1	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIC

2	0	2	2	2	8	4	2	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 2021 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	353 467	353 467	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	5 943 903	5 266 248	677 655	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	21 091	0	0	21 091
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	60 319	60 319	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	40 972	40 972	0	0
Daňové záväzky a dotácie	396 199	396 199	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	3 396	3 396	0	0
	<u>6 819 347</u>	<u>6 120 601</u>	<u>677 655</u>	<u>21 091</u>

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

12. Sociálny fond

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

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Stav k 1. januáru	14 712	11 199
Tvorba na ťarchu nákladov	4 911	3 513
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	0	0
Stav k 31. decembru	19 623	14 712

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 2021 a 2020 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	Suma istiny	Suma istiny
					v príslušnej mene k 31.12.2021	v eurách k 31.12.2021	v príslušnej mene k 31.12.2020
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP N.V.	EUR	2		2026	1 954 312	1 954 312	0
					1 954 312	1 954 312	0
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
CTP N.V.	EUR	2		2022	0	0	0
Úroky	EUR				1 606	1 606	0
					1 606	1 606	0
Spolu					1 955 918	1 955 918	0

V priebehu roka 2021 splatila spoločnosť pôžičku voči CTP CEE Properties, spol. s r.o. v celkovej sume vrátane úrokov 6 575 884 EUR.

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	6 515 294
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	1 954 312	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	1 954 312	6 515 294

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:

	2021			2020		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 740 160			2 121 042		
z toho teoretická daň 21 %		575 434	21,00 %		445 419	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 135 330	238 419	8,70 %	2 112 002	443 520	20,91 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-805 558	-169 167	-6,17 %	-4 143 724	-870 182	-41,03 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
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 %
	<u>3 069 932</u>	<u>644 686</u>	<u>23,53 %</u>	<u>89 320</u>	<u>18 756</u>	<u>0,88 %</u>
Splatná daň		<u>644 686</u>	<u>23,53 %</u>		<u>0</u>	<u>0,88 %</u>
Odložená daň		<u>-17 909</u>	<u>-0,65 %</u>		<u>287 873</u>	<u>13,57 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>626 777</u>	<u>22,87 %</u>		<u>287 873</u>	<u>14,46 %</u>

Spoločnosť z dôvodu uzavretia účtovníctva neúčtovala finálnu daň z príjmov za rok 2021. Vyššie uvedená tabuľka obsahuje informácie z daňového priznania a teda rozdiel vo výške 28 242 EUR predstavuje daň za rok 2020 (18 756 EUR) zaúčtovaný v roku 2021 a rozdiel odhadu a finálnej dani z príjmov (9 486 EUR), ktorý bude zaúčtovaný v roku 2022. 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:

	2021 EUR	2020 EUR
Služby		
Management fee	748 854	669 769
Park management fee	1 564 485	1 761 770
Nájomné	682 120	752 225
Energie a iné služby	0	125 291
Výnosy zo zákaziek	<u>39 756 351</u>	<u>18 427 579</u>
	<u>42 751 809</u>	<u>21 736 633</u>
Spolu	<u>42 751 809</u>	<u>21 736 633</u>

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2021	2020
	EUR	EUR
Refakturácie	600 088	245 820
Postúpenie pohľadávok	0	6 725 049
Poistné plnenia	8 308	17 949
Iné	1 441 360	832 590
Spolu	2 049 756	7 821 408

Spoločnosť počas roku 2021 predala hmotný majetok v hodnote 9 750 EUR (rok 2020: 11 000 EUR).
Položka iné obsahuje refakturáciu opravy strechy, LED osvetlenia ako aj záhradníckych prác.

3. Osobné náklady

	2021	2020
	EUR	EUR
Mzdy	1 235 762	697 437
Sociálne poistenie	333 339	199 053
Zdravotné poistenie	106 391	42 144
Sociálne zabezpečenie	29 183	19 835
Spolu	1 704 675	958 469

4. Kurzové zisky

	2021	2020
	EUR	EUR
Kurzové zisky	5	1 527
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	5	1 527

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2021	2020
	EUR	EUR
Výnosové úroky	3 178	46 245
Spolu	3 178	46 245

6. Náklady na poskytnuté služby

	2021	2020
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	2 068 056	1 027 436
Cestovné náklady	19 486	22 837
Nájomné	45 886	31 943
Účtovné služby	40 996	18 161
Náklady na inzerciu, reklamu, repre	161 845	94 459
Právne a ekonomické poradenstvo	114 233	80 303
Recruitment, školenia	38 432	33 112
Audit a poradenstvo	11 800	8 560
Telefónne poplatky, internet	16 703	20 586
Náklady súvisiace s vlastnou výstavbou	314 120	1 265 110
Strážna služba	447 979	389 847
Management fee	1 188 628	966 227
Náklady na stavebné zákazky	34 471 996	16 083 856
Iné	856 645	601 555
Spolu	39 796 805	20 643 992

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

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2021	2020
	EUR	EUR
Poistenie	36 722	25 538
Refakturácie	247 462	142 428
Zmluvne pokuty a penále	1 023	19 876
Zmarená investícia	0	1 291 307
Odpis pohľadávok	338	6 725 049
Dary	145 615	85 477
Iné	41 757	117 010
Spolu	472 917	8 406 685

8. Kurzové straty

	2021	2020
	EUR	EUR
Kurzové straty	2 298	15 766
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	2 298	15 766

9. Finančné náklady

	2021	2020
	EUR	EUR
Nákladové úroky	181 077	79 306
Bankové poplatky	4 237	1 531
Spolu	185 314	80 837

10. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2021 EUR	2020 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	11 800	8 560
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	11 800	8 560

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	2021 EUR	2020 EUR
Slovenská republika	Management fee	748 854	669 769
	Park management fee	1 564 485	1 761 770
	Nájomné	682 120	752 225
	Energie a iné služby	0	125 291
	Výnosy zo zákaziek	39 756 351	18 427 579
	Spolu	42 751 809	21 736 633
	Spolu	42 751 809	21 736 633

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 2022 zmenila spoločníka. Od 17. marca 2022 sú spoločníkmi CTP Invest, spol. s r.o. a CTP Property Czech, spol. s r.o.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť CTP N.V.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

CTP Invest SK, spol. s r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 6 9 7 1 0 9

DIC 2 0 2 2 2 8 4 2 7 5

	2021 EUR	2020 EUR
Úroky z pôžičky (nákladové)	181 077	79 306
Nákupy spolu	181 077	79 306

	2021 EUR	2020 EUR
Prijatie pôžičky od materskej účtovnej jednotky	11 275 000	5 295 000
Splátka prijatej pôžičky od materskej účtovnej jednotky	15 835 982	3 937 719

Zostatok pôžičky od materskej spoločnosti k 31. decembru 2021 je vo výške 1 954 312 EUR a úrok 1 606 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:

	2021 EUR	2020 EUR
Úroky z pôžičiek (výnosové)	3 178	46 245
Výnosy spolu	3 178	46 245

Náklady a výnosy z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami:

	2021 EUR	2020 EUR
Predaj (služby a ostatné výnosy)	3 927 993	3 411 370
Nákup (služby a ostatné náklady)	1 311 104	1 019 731
Nákup majetku	84 882	81 166
Výnosy zo zákazkovej výroby	38 808 260	18 448 625

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

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	6 542 454	7 914 139
Poskytnuté pôžičky	126 121	126 121
Úrok z poskytnutých pôžičiek	7 680	4 502
Majetok spolu	6 676 255	8 044 762

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Záväzky z obchodného styku	353 467	201 053
Záväzky spolu	353 467	201 053

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

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 2021 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2020: žiadne).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
Základné imanie	33 194	6	0	0	33 200
Základné imanie	33 194	6	0	0	33 200
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	1 026 860	0	0	0	1 026 860
Zákonné rezervné fondy	3 319	1	0	0	3 320
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	3 319	1	0	0	3 320
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	75 644	0	0	1 833 169	1 908 813
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 046 450	0	0	1 833 169	5 879 619
Neuhradená strata minulých rokov	-3 970 806	0	0	0	-3 970 806
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 833 169	2 085 141	0	-1 833 169	2 085 141
Spolu	2 972 186	2 085 148	0	0	5 057 334

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu predchádzajúceho 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 účastí	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

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. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2021

	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	4 042 940	501 983
Zaplatené úroky	-181 077	-24 849
Prijaté úroky	3 178	0
Zaplatená daň z príjmov	-201 593	-529 395
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo	3 663 448	-52 261
Prijímy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 663 448	-52 261
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-92 678	-111 335
Prijímy z predaja dlhodobého majetku	9 750	11 000
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-82 928	-100 335
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijímy zo zvýšenia základného imania	0	0
Prijímy z úverov od bánk	0	0
Poskytnuté / splatené pôžičky	-4 560 982	1 357 282
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-4 560 982	1 357 282
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-980 462	1 204 686
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 424 472	219 786
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	444 010	1 424 472

Peňažné toky z prevádzky

	2021 EUR	2020 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	2 740 160	2 121 042
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	61 710	58 918
Opravná položka k pohľadávkam	-12 326	5 936
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	-362 000
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	415 894	-2 003 184
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-8 689	-2 437
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nepeňažného charakteru	-3 864	-9 316
Ostatné položky nepeňažného charakteru - odpis pohľ.	338	0
Úroky účtované do výnosov netto	-3 178	-46 245
Úroky účtované do nákladov netto	181 077	79 306
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>3 371 122</u>	<u>-157 981</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-886 216	2 368 786
Zásob	-314 120	-903 110
Závazkov	1 790 208	-743 863
Časového rozlíšenia	81 947	-61 849
Peňažné toky z prevádzky	<u>4 042 940</u>	<u>501 983</u>

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.