

CTP Invest SK, spol. s r.o.

Výročná správa 2021

a

Správa nezávislého audítora
z auditu účtovnej zvierky

a

Správa k ďalším požiadavkám zákona
a iných právnych predpisov

Obsah

Výročná správa

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2021 v členení:
 - Súvaha k 31. decembru 2021
 - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2021
 - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021



VÝROČNÁ SPRÁVA

CTP Invest SK, spol. s r.o.

za rok 2021

1. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno: CTP Invest SK, spol. s r.o.
Sídlo: Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO: 36 697 109
Dátum vzniku: 31.10.2006
Spôsob vzniku: Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 31.10.2006
Dátum zápisu v OR: 11.11.2006 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 105737/B
Základné imanie: 33 193,92 EUR
Spoločníci: CTP CEE Properties, spol. s .r.o.
Central Trade Park D1 1571
396 01 Humpolec
Česká republika
(do 16.3.2022)

CTP Invest, spol. s r.o.
CTPark Humpolec 1571
Humpolec 396 01
Česká republika
(od 17.3.2022)

CTP Property Czech, spol. s r.o.
CTPark Humpolec 1571
Humpolec 396 01
Česká republika

Konateľ: Remon Leonard Vos, Richard Wilkinson

2. Finančné výkazy

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

Spoločnosť potvrdzuje, že dôsledne používala vhodné účtovné postupy a pri vypracovaní finančných výkazov za rok končiaci 31. decembra 2021 boli vykonané odôvodnené a opatrné odhady.

3. Predmet činnosti

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

4. Vývoj za finančný rok a porovnanie s predchádzajúcimi rokmi

Vybrané ukazovatele vývoja za bežné účtovné obdobie k 31.12.2021 a za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2020:

Súvaha	31.12.2021	31.12.2020
Spolu majetok	14 674 656	14 582 208
Neobežný majetok	2 570 968	2 541 061
Dlhodobý hmotný majetok	2 570 968	2 541 061
Obežný majetok	12 094 962	11 931 922
Zásoby	1 579 230	1 265 110
Dlhodobé pohľadávky	364 664	346 755
Krátkodobé pohľadávky	9 707 058	8 895 585
Finančné účty	444 010	1 424 472
Časové rozlíšenie	8 726	109 225
Spolu vlastné imanie a záväzky	14 674 656	14 582 208
Vlastné imanie	5 057 334	2 972 186
Základné imanie	33 200	33 194
Kapitálové fondy	1 026 860	1 026 860
Zákonné rezervné fondy	3 320	3 319
Výsledok hospodárenia min. rokov	1 908 813	75 644
Výsledok hospodárenia účt. obdobie	2 085 141	1 833 169
Záväzky	9 589 435	11 563 583
Rezervy	794 547	378 653
Dlhodobé záväzky	2 672 681	512 581
Krátkodobé záväzky	6 122 207	10 672 349
Časové rozlíšenie	27 887	46 439
Výkaz ziskov a strát	31.12.2021	31.12.2020
Tržby z predaja služieb	42 751 809	21 736 633
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	314 120	1 265 110
Tržby z predaja DHM, DNM a materiálu	9 750	11 000
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	2 049 756	7 821 408
Spotreba mat., energie a OND	171 550	229 951
Služby	39 796 805	20 643 992
Osobné náklady súčet	1 704 675	958 469
Dane a poplatky	4 454	5 432
Odpisy a OP k DNM a DHM	61 710	-1 594 750
Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	1 061	8 563
Opravné položky k pohľadávkam	-12 326	5 936
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	472 917	8 406 685
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	2 924 589	2 169 873
Výnosové úroky	3 178	46 245
Nákladové úroky	181 077	79 306
Kurzové zisky	5	1 527
Kurzové straty	2 298	15 766
Ostatné výnosy na finančnú činnosť	0	0
Ostatné náklad na finančnú činnosť	4 237	1 531
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-184 429	-48 831

Daň z príjmov z bežnej činnosti	655 019	287 873
Výsledok hospodárenia za účtovne obdobie	2 085 141	1 833 169

5. Budúci vývoj

Spoločnosť v priebehu roka 2021 zaznamenala pozitívny vývoj svojej činnosti a generovala nové projekty, ktoré majú potenciál do ďalšieho obdobia vytvoriť veľmi zaujímavý zisk.

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

6. Vplyv účtovnej jednotky na životné prostredie a zamestnanosť

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

7. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

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

8. Návrh na rozdelenie zisku

Štatutárny orgán navrhuje Valnému zhromaždeniu preúčtovať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 31.12.2021 vo výške **2 085 141 EUR** nasledovne:

- preúčtovanie zisku na nerozdelený zisk minulých rokov 2 085 141 EUR.

9. Vlastníctvo

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

Prehľad spoločníkov k 31.12.2021:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
CTP CEE Properties, spol. s r.o.	29 880	90	90
CTP Property Czech, spol. s r.o.	3 320	10	10

10. Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

11. Nadobúdanie vlastných akcií, podielov a akcií

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

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

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.



Richard Wilkinson
konateľ

Prílohy : 1. Správa nezávislého audítora a účtovná závierka k 31.12.2021



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava
Slovakia

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

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti CTP Invest SK, spol. s r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2021;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2021; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

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

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.


Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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




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

Bratislava, 5. augusta 2022

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2

SÚK

2022

1005FC81-0000-CB10-A21B-75F3E2AF2F16

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

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

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

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 2 2 8 4 2 7 5	X riadna	malá	od	1 2 0 2 1
IČO 3 6 6 9 7 1 0 9			do	1 2 2 0 2 1
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	mimoriadna	X veľká	od	1 2 0 2 0
	priebežná	(vyznačí sa x)	do	1 2 2 0 2 0
			Bezprostredne predchádzajúce obdobie	

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

C T P I n v e s t S K , s p o l . s r o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

L A U R I N S K Á

Číslo

1 8

PSČ

Obec

8 1 1 0 1 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O b c h o d n ý r e g i s t e r O k r e s n é h o s ú d u B r a t
i s l a v a I , o d d . S r o , v l . č . 1 0 5 7 3 7 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 2 . 0 6 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



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



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



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



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



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

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



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



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



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



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



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

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.

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

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKCH 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 prevedený na CTP Property Czech, spol. s r.o. Dňa 17. marca 2022 podiel z CTP CEE Properties, spol. s r.o. bol prevedený 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, poistné 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 obstarávací 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 obstarávací 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.

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 neevduje 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	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
			hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí						
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

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	31.12.2020
	EUR	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 DERIVÁTMI

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	<u>39 796 805</u>	<u>20 643 992</u>

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	<u>472 917</u>	<u>8 406 685</u>

8. Kurzové straty

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

9. Finančné náklady

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

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:

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

	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 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

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.