

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

cargo-partner immoinvest, k.s., IČO: 35905891, DIČ: 2021905798
Kopčianska 92
852 03 Bratislava

Spoločnosť cargo-partner immoinvest, k.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 07.10.2004 a do Obchodného registra bola zapísaná 30.10.2004 (Obchodný register Okresného súdu Bratislave I, oddiel Sr, vložka č. 550/B).

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 12. septembra 2018 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť nie je materskou spoločnosťou v inej účtovnej jednotke. Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky žiadnej spoločnosti .

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť k 31.12.2018 neevидуje žiadnych zamestnancov.

6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť nemá povinnosť mať overenú účtovnú závierku audítorom. Účtovná závierka Spoločnosti zostavená k 31. decembru 2017 bola uložená do registra účtovných závierok.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Konatelia:	Mag. Stefan Krauter	Mag. Stefan Krauter
Štatutárny orgán(komplementár):	Cargo-partner Immoinvest Slovakia, s.r.o.	Cargo-partner Immoinvest Slovakia, s.r.o.
Prokúra:	Ing. Alena Blahútová	Ing. Alena Blahútová
Prokúra:	Mag. Michael Hietler	Mag. Michael Hietler

III. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2018:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Cargo-partner Immoinvest Slovakia, s.r.o.-komplementár			1	
Komanditista- Mag. Stefan Krauter	65691	10	90	
Komanditista- Theresa Krauter	197040	30	3	
Komanditista- Anna Krauter	197040	30	3	
Komanditista- Lorenz Krauter	197040	30	3	
Spolu	656811	100,00%	100,00%	

V priebehu roka 2018 nenastali zmeny v štruktúre spoločníkov .

Spoločníkom, členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

IV. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach)

b) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť prostredníctvom leasingu spláca nehnuteľný majetok (budovu- logistické centrum), ktorý ďalej prenajíma podniku v skupine.

c) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z úverov.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý je zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania (najviac 5 rokov). Odpisovať sa začína dňom aktivácie (začatia používania). Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 500 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorázovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	rovnomerná	25
Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 500 EUR	>1		100

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby obstarané formou finančného lízingu	25	rovnomerná	4
Technické zhodnotenie majetku obstaraného formou finančného lízingu	podľa druhu zhodnocovaného majetku	rovnomerná	
Stavby	25	rovnomerná	4
Drobné stavby	20	rovnomerná	5
Inžinierske stavby	20	rovnomerná	5
Stroje, prístroje, zariadenia	6	rovnomerná	16,67
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 500 EUR	>1		100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

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

d) Cenné papiere a podiely

Spoločnosť neeviduje.

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom B tak, ako to definujú postupy účtovania.

f) Zákazková výroba

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

g) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Opravná položka predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov. Spoločnosť neúčtovala o opravných položkách.

h) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch. Spoločnosť môže prostriedkami na bankových účtoch voľne disponovať.

i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) Emisné kvóty

Spoločnosť neeviduje.

k) 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.

l) Rezervy

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

m) 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.

n) Zamestnanecké požitky

Spoločnosť neeviduje zamestnancov k 31.12.2018.

o) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

p) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

q) Dotácie zo štátneho rozpočtu

Spoločnosť neeviduje.

r) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

s) Leasing

Finančný leasing. Finančný leasing je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu tohto majetku. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60% doby odpisovania podľa daňových predpisov, nie však menej ako 3 roky. Každá platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa vykazujú ako úroky.

Finančný leasing sa aktivuje v účtovníctve nájomcu v deň prijatia majetku na príslušný účet majetku so súvzťažným zápisom v prospech záväzkov z nájmu v ocenení, ktoré sa rovná celkovej výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Majetok obstaraný formou finančného prenájmu sa odpisuje v účtovníctve nájomcu.

Spoločnosť dňa 30.11.2007 uzatvorila lízingovú zmluvu s prenajímateľom Unicredit Leasing Real Estate s.r.o.. Predmetom lízingu je zhotovená stavba Cargo-partner Logistic Center Bratislava na podnikateľské účely. Súčasťou práva na užívanie je oprávnenie Spoločnosti (nájomcu) užívať súvisiace voľné a nezastavané manipulačné, dopravné a zelené plochy, ktoré sa nachádzajú na pozemku. Doba lízingu je

144 mesiacov. Nájomca môže technicky zhodnocovať predmet lízingu po predošlom písomnom súhlase prenajímateľa.

t) Deriváty

Spoločnosť neeviduje.

u) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť neeviduje.

v) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

w) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.)

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb – nájomného.

V roku 2018 sú výnosy účtované na účte 648 v sume 9.683 eur vykázané vo Výkaze ziskov a strát v riadku 05 z dôvodu správnosti vykazovania, avšak oprava v účtovníctve v rámci výnosových účtov uskutočnená nebola po zohľadnení prácnosti opravy a významnosti chyby. Ide o refakturáciu výnosov (elektrina, plyn, voda) voči podnájomníkom.

x) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie môžu byť pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemá mať dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

y) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

z) Informácia k vykázaniu nákladov v roku 2018

V roku 2018 boli náklady evidované na účte 548 v sume 9.683 vykázané vo Výkaze ziskov a strát v riadku 12 dôvodu ich správnosti vykazovania, avšak oprava v účtovníctve v rámci nákladových účtov uskutočnená nebola po zohľadnení prácnosti opravy a významnosti chyby. Ide o prefakturáciu nákladov (elektrina, plyn, voda) voči podnájomníkom.

V. INFORMÁCIE , KTORÉ VYSVETĽUJÚ ALEBO DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý nehmotný majetok a hmotný majetok

O goodwillu a zápornom goodwillu spoločnosť neúčtuje.

2. Informácie o významných položkách derivátov

Spoločnosť neeviduje.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	23.829	1.396
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2.194.007	879.056
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 až 5 rokov	2.681.081	1.377.178
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	4.437.117	5.288.485
	9.336.034	7.546.115

Dlhodobé záväzky k 31.12.2018 so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

- Prijatý úver od spriaznenej spoločnosti 3.000.000 eur
- Prijaté bankové úvery použité na refinancovanie vlastných finančných prostriedkov použitých pri stavbe expedičného skladu v Dunajskej Strede- II. Etapa a II. Etapa II. časť 1.202.162 eur
- Zábezpeka na nájomné Logistické centrum Dunajská Streda 234.955 eur

Závazky k 31.12.2018 so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov:

- Prijatý bankový úver použitý na refinancovanie vlastných finančných prostriedkov použitých pri stavbe expedičného skladu v Dunajskej Strede- II. Etapa a II. Etapa II. časť 2.681.081 eur

Závazky k 31.12.2018 so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka:

- Závazky z leasingu 506.098 eur
- Zábezpeka na nájomné podľa zmluvy 6.216 eur
- Prijaté bankové úvery použité na refinancovanie vlastných finančných prostriedkov použitých pri stavbe expedičného skladu v Dunajskej Strede- II. Etapa a II. Etapa II. časť 536.216 eur
- Závazky z obchodného styku 1.027.946 eur
- Závazky voči spoločníkom (komplementár) 93.281 eur
- Závazky voči daňovému úradu 24.250 eur

Závazky po splatnosti

- Závazky z obchodného styku 23.829 eur

Závazky vo výške 5,2 mil. eur sú kryté záložným právom; založené sú pozemky, stavba Logistické centrum, orná pôda a zastavané plochy v Dunajskej Strede v zostatkovej cene k 31.12.2018 5.713.572 eur.

VI. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Spoločnosť neeviduje.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neeviduje

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť v roku 2017 ukončila výstavbu, ide o rozšírenie už existujúceho Logistického centra- II. etapa, kde preinvestovala približne 3.000 tis. eur. Spoločnosť v roku 2018 začala s výstavbou Logistického centra II. Etapa, 2.časť, kde plánuje preinvestovať cca 3.200 tis eur. Termín ukončenia výstavby je 1. štvrtrok 2019.

4. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme (finančný prenájom) budovu Logistické Centrum Bratislava od leasingovej spoločnosti. Leasingová zmluva je uzavretá na obdobie 144 mesiacov do roku 2019. Ročné náklady (úroky) sú približne 22 tis. eur (v roku 2017 38 tis. eur)

5. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma od roku 2007 budovu Logistické Centrum Bratislava spriaznenej spoločnosti na podnikateľské účely. Zmluva o nájme a podnájme je uzavretá na dobu 16 rokov a automaticky sa predlžuje o ďalších 5 rokov opakovane. Ročné výnosy z prenájmu sú približne 1.037 tis. eur. Prenajatú budovu spoločnosť spláca prostredníctvom leasingu uvedenom v Čl.IV bode 4 a vykazuje ju v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

Spoločnosť prenajíma od roku 2012 budovu Logistické Centrum Dunajská Streda spriaznenej spoločnosti na podnikateľské účely. Zmluva o nájme je uzavretá na dobu 20 rokov a automaticky sa predlžuje o ďalších 5 rokov opakovane. Ročné výnosy z nájmu sú približne 703 tis. eur. Spoločnosť majetok vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

Spoločnosť prenajíma od roku 2012 budovu Hala Incheba v Bratislave tretím osobám ako skladové a kancelárske priestory na základe zmluvy o nájme na podnikateľské účely. Zmluvy sú uzavreté na dobu určitú do roku 2018, nájom sa môže predĺžiť o ďalších 24 mesiacov na základe oznámenia o predĺžení zmluvy. Ročné výnosy z nájmu sú približne 75 tis. eur. Spoločnosť eviduje majetok v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

VII. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2018 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali ich zverejnenie alebo vykázanie, do dňa jej zostavenia.