

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

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 06. júna 2019 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

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 31.12.2019 neeviduje 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 2018 bola uložená do registra účtovných závierok.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
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 2019:

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	0	0	1	
Komanditista- Mag. Stefan Krauter	65 691	10	90	
Komanditista- Theresa Krauter	197 040	30	3	
Komanditista- Anna Krauter	197 040	30	3	
Komanditista- Lorenz Krauter	197 040	30	3	
Spolu	656 811	100	100	

V priebehu roka 2019 nenastali zmeny v štruktúre spoločníkov .

Spoločníkom, členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2019 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 zvierky

Účtovná zvierka 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 zavierke 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 zahrňuje 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 neviduje.

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, 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 neviduje.

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 nepotrebnnej rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

m) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

n) Zamestnanecké požitky

Spoločnosť neviduje zamestnancov k 31.12.2019.

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 bolo oprávnenie Spoločnosti (nájomcu) užívať súvisiace voľné a nezastavané manipulačné, dopravné a zelené plochy, ktoré sa nachádzajú na pozemku. Doba lízingu bola zmluvne dohodnutá na 144 mesiacov. Nájomca mohol technicky zhodnocovať predmet lízingu po predošlom písomnom súhlase prenajímateľa. Leasingová zmluva bola ukončená kúpnu zmluvou zo dňa 01.12.2019 a preberacím protokolom. Na základe tejto zmluvy prešli vlastnícke práva na preberajúceho.

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 bankou 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 bola časť výnosov účtovaná na účte 648 v sume 9.683 eur vykázaná 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. V roku 2019 sú tieto výnosy účtované už na účte 602.

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 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

z) Informácia k vykázaniu nákladov

V roku 2018 boli náklady evidované na účte 548 v sume 9.683 vykazané 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 roku 2019 sú tieto náklady účtované už na účte 502.

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

1. Dlhodobý nehmotný majetok a hmotný majetok

O goodwill a zápornom goodwill spoločnosť neúčtuje.

2. Informácie o významných položkách derivátov

Spoločnosť neeviduje.

3. Záväzky

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

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
	EUR	EUR
Záväzky po splatnosti	12.334	23.829
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	811.044	2.194.006
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 až 5 rokov	5.627.027	5.681.081
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	1.333.429	1.437.117
	7.783,834	9.336.033

Dlhodobé záväzky k 31.12.2019 so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

- Prijatý úver od spriaznenej spoločnosti 290.000 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 720.000 eur
- Zábezpeka na nájomné Logistické centrum Dunajská Streda 323.429 eur

Záväzky k 31.12.2019 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 2.627.027 eur
- Prijatý úver od spriaznenej spoločnosti 3.000.000 eur

Záväzky k 31.12.2019 so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka:

- Prijatý krátkodobá výpomoc od spriaznenej spoločnosti 200.000 eur
- Zábezpeka na nájomné podľa zmluvy 2.346 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
- Záväzky z obchodného styku 1.205 eur
- Záväzky voči spoločníkom (komplementár) 39.200 eur
- Záväzky voči daňovému úradu 32.077 eur

Záväzky po splatnosti

- Záväzky z obchodného styku - zádržné 12.333,51 eur vyplývajúce zo zmluvných vzťahov

Záväzky z úverových zmlúv s sú kryté záložným právom Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 2301537011/2301419541/8730. Založené sú pozemky, stavba Logistické centrum, orná pôda a zastavané plochy v Dunajskej Strede.

VI. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmieneny majetok

Spoločnosť neviduje.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neviduje

3. Ostatné finančné povinnosti

V roku 2017 Spoločnosť ukončila výstavbu, ide o rozšírenie už existujúceho Logistického centra- II. Etapa. Následne v roku 2019 Spoločnosť ukončila výstavbou Logistického centra II. Etapa, 2.časť. Spolu pri týchto výstavbách preinvestovala cca 6.316 tis eur. Koncom roku 2019 Spoločnosť pristúpila k rozhodnutiu a začatím rekonštrukcie budovy Hala Incheba s predpokladaným termínom ukončenia tretí štvrtrok 2020 a odhadom preinvestovaných prostriedkov cca 300 tisíc eur.

4. Najatý majetok

Spoločnosť mala v nájme (finančný prenájom) budovu Logistické Centrum Bratislava od leasingovej spoločnosti na základe Zmluvy o leasingu nehnuteľnosti č.3801 zo dňa 30.11.2017. Leasingová zmluva bola ukončená kúpnu zmluvou zo dňa 01.12.2019 a preberacím protokolom. Na základe tejto zmluvy prešli vlastnícke práva na preberajúceho.

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 boli v roku 2018 približne 1.037 tis. eur a v roku 2019 z dôvodu zmluvne dohodnutej úpravy výšky nájomného približne 1.063 tis. eur . Prenajatú budovu spoločnosť splácala prostredníctvom leasingu do novembra 2019 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 boli v roku 2018 približne 703 tis. Eur, pre rok 2019 sa z dôvodu dostavby logistickej časti a následne zmluvne dohodnutej úpravy výšky nájomného navýšili na sumu približne 948 tis. eur. Prenajatú budovu spoločnosť splácala prostredníctvom úverov uvedených v Čl.V.3. 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 boli v roku 2018 približne 75 tis. eur a v roku 2019 kvôli ukončeniu časti prenájmu klesli na sumu 28 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 2019 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali ich zverejnenie alebo vykázanie, do dňa jej zostavenia.