

# Nové Mesto ONE Industrial Park III SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 6 | 1 | 9 | 9 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 1 | 7 | 5 | 4 | 6 | 5 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: **Nové Mesto ONE Industrial Park III SK s. r. o.**

Sídlo: Laurinská 18, Bratislava 811 01

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 7.4.2013 a vznikla 30.5.2003 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka 29260/B).

Dňa 29.3.2017 bola v obchodnom registri zapísaná zmena spoločníka, obchodného mena a sídla Spoločnosti.

### 2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom  
kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)  
sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby  
činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov  
reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky  
prenájom hnuteľných vecí

### 3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti

Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom období.

### 4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1.1. do 31.12.2021 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

### 5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2020

Účtovná závierka spoločnosti za účtovné obdobie odo dňa 1.1.2020 do 31.12.2020 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 22.12.2021.

### 6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť Cromwell Europa 3 HoldCo S.a r.l., ako jediný spoločník, sa zahrňuje do konsolidovaného celku spoločnosti Cromwell European Real Estate Investment Trust, so sídlom 50 Collyer Quay, #07-02 Oue, Bayfront, 049321, Singapur.

## II. INFORMÁCIE O ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

### Štatutárny orgán - konateľ:

David Svoboda, Jamborova 747/2, Praha 9 – Hostavice 198 00, Česká republika (od 19.3.2021)

Ing. Adriana Puskajlerová, Kresáňkova 3462/1, Bratislava – Karlova Ves 841 05 (od 19.03.2021)

Andreas Hoffmann, St.-Josef-Str. 14, Forstinning 856 61, Nemecká spolková republika (od 26.10.2021)

Wayne Patrick Fitzgerald, Boulevard Royal 8, Luxemburg L 2449, Luxemburské veľkovevodstvo (od 26.10.2021)

Martin Konečný, Nepilova 903/1, Praha 9, 190 00 Česká republika (do 18.3.2021)

Tomáš Novotný, Akátová 485, 252 41 Dolní Břežany, Česká republika (do 18.3.2021)

Igor Šnirc, Muchovo námestie 3975/3, Bratislava – mestská štvrť Petržalka 851 01 (do 18.3.2021)

Členom štatutárneho orgánu 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.

## Nové Mesto ONE Industrial Park III SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 6 | 1 | 9 | 9 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 1 | 7 | 5 | 4 | 6 | 5 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

### INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Do 18. marca 2021 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

|                                                                                                                          | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                                                                                                                          | EUR                       | %          | %                |
| ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. konajúca na účet podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II | 1 006 639                 | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>                                                                                                             | <b>1 006 639</b>          | <b>100</b> | <b>100</b>       |

Dňa 19. marca 2021 sa stala jediným spoločníkom Spoločnosti spoločnosť Cromwell Europa 3 HoldCo S.a r.l. Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2021 je takáto:

|                                   | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|-----------------------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                                   | EUR                       | %          | %                |
| Cromwell Europa 3 HoldCo S.a r.l. | 1 006 639                 | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>                      | <b>1 006 639</b>          | <b>100</b> | <b>100</b>       |

Zmena spoločníkov je k 31. decembru 2021 v obchodnom registri už zapísaná.

### III. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

#### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

#### 2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nerealizovala žiadne transakcie, ktoré nie sú zachytené v súvahe.

#### 3. Použitie odhadov a úsudkov

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.

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.

#### 4. Dlhodobý hmotný majetok

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

## Nové Mesto ONE Industrial Park III SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 6 | 1 | 9 | 9 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 1 | 7 | 5 | 4 | 6 | 5 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Stavby                         | 50                                           | lineárna              | 2                            |
| Inventár                       | 6                                            | lineárna              | 16,67                        |
| Drobný dlhodobý hmotný majetok | 2                                            | lineárna              | 50                           |

### 5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

### 6. Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

### 7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

### 8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

### 9. 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.

## Nové Mesto ONE Industrial Park III SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 6 | 1 | 9 | 9 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 1 | 7 | 5 | 4 | 6 | 5 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

### 10. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

### 11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

### 12. Cudzí mena

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

### 13. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

### 14. Oprava chýb minulých období

V roku 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

## IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

### 1. Záväzky

#### 1.1. Dlhodobé záväzky

|                                                     | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | 0          | 0          |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1-5 rokov   | 8 512 503  | 8 429 165  |

Záväzky uvedené vyššie predstavujú záväzky z titulu pôžičky poskytnutej Spoločnosti od prepojenej spoločnosti CROMWELL EREIT LUX FINCO S.À R.L. so splatnosťou 19.11.2025.

### 2. Kapitálové fondy

Spoločnosť eviduje k 31.12.2021 kapitálový fond v hodnote 1 490 000 EUR (k 31.12.2020: 1 490 000 EUR), ktoré boli tvorené vkladmi spoločníka v predchádzajúcich účtovných obdobiach.

## V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

### 1. Podmienené pohľadávky a záväzky

Spoločnosť má uzatvorené nájomné zmluvy s nájomníkmi na dobu určitú v horizonte do 4 rokov. Podmienene pohľadávky z prenájmu nehnuteľností predstavujú hodnotu nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v nasledujúcich obdobiach.

**Nové Mesto ONE Industrial Park III SK s. r. o.**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 6 | 1 | 9 | 9 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 1 | 7 | 5 | 4 | 6 | 5 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**VI. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2021 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.