

# Košice Industrial Park SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	5	9	3	2	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	4	0	1	1	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: **Košice Industrial Park SK s. r. o**  
Sídlo: Laurinská 18, Bratislava 811 01

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 28.10.2016 a vznikla 14.12.2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka 115973/B).

### 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 huteľných 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 (od 20.3.2021)

Ing. Adriana Puskajlerová, Kresáňkova 3462/1, Bratislava – Karlova Ves 841 05 (od 20.03.2021)

Andreas Hoffmann, St.-Josef-Str. 14, Forstinning 856 61, Nemecká spolková republika (od 19.10.2021)

Wayne Patrick Fitzgerald, Boulevard Royal 8, Luxemburg L 2449, Luxemburské veľkovevodstvo (od 19.10.2021)

Martin Konečný, Nepilova 903/1, Praha 9, 190 00 Česká republika (do 19.3.2021)

Tomáš Novotný, Akátová 485, 252 41 Dolní Břežany, Česká republika (do 19.3.2021)

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.

## Košice Industrial Park SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 5 9 3 2 7 7

DIČ 2 1 2 0 4 0 1 1 2 9

### INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Do 19. marca 2021 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	5 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Dňa 20. 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.	5 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>5 000</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 významné 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.

## Košice Industrial Park SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 5 9 3 2 7 7

DIČ 2 1 2 0 4 0 1 1 2 9

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 doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová 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. 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.

### 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.

## Košice Industrial Park SK s. r. o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 5 9 3 2 7 7

DIČ 2 1 2 0 4 0 1 1 2 9

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.

### 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 VYSVETLUJÚ A DOPŔŇAJÚ 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	10 063 506	9 920 642

Záväzky uvedené vyššie predstavujú záväzky z titulu pôžičky poskytnutej Spoločnosti jediným spoločníkom Cromwell Europa 3 HoldCo S.a r.l. so splatnosťou 11.03.2026 (záväzky k 31.12.2021) a 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 1 715 000 EUR (k 31.12.2020: 1 715 000 EUR), vytvorený z peňažných príspevkov jediného spoločníka.

## V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

### 1. Podmienené pohľadávky a záväzky

Spoločnosť má uzatvorené nájomné zmluvy s nájomníkmi na dobu určitú v horizonte do 15 rokov. Podmienene pohľadávky z prenájmu nehnuteľností predstavujú hodnotu nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v nasledujúcich obdobiach.

**Košice Industrial Park SK s. r. o.**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	5	9	3	2	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	4	0	1	1	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**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.