

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	3	6	8	4	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	8	3	4	6	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti**

DSK Logistik s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 4
Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02

Spoločnosť DSK Logistik s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola zapísaná do Obchodného registra 17. augusta 2013 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, Vložka číslo: 91295/B).

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),
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- administratívne služby,
- reklamné a marketingové služby.

2. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 1. júna 2021.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

Účtovná zvierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná zvierka 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.

4. Informácie o skupine

DSK Logistik s.r.o. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky spoločnosti Dream Industrial Real Estate Investment Trust (DSK Logistik s.r.o. sa zahŕňala do konsolidovanej účtovnej zvierky spoločnosti Gramercy Property Europe III Limited k 31. decembru 2020. 24. júna 2021 bol ukončený predaj Pan-Európskeho logistického portfólia, ktorého súčasťou bola aj Spoločnosť). Túto konsolidovanú účtovnú zvierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti: 30 Adelaide Street East, Suite 301 Toronto, Ontario M5C 3H1, Kanada.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2021 bol 0 (v účtovnom období 2020 bol 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia:	Julian Tobias Dietz	vznik funkcie 18. februára 2019	koniec funkcie 12. februára 2021
	Ondrej Mihočka	vznik funkcie 8. marca 2019	
	Juraj Gerženi	vznik funkcie 12. februára 2022	
	Robert Bruce Traversy	vznik funkcie 24. jún 2021	

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).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	3	6	8	4	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	8	3	4	6	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 31. decembru 2021 takáto:

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Dream Sub Invest A (Lux) S.a.r.l (do 24.6.2021 GPE III Sub Invest A (Lux) S.a.r.l)	3745	75	75
Dream Invest (Lux) S.a.r.l (do 24.6.2021 GPE III Invest (Lux) S.a.r.l)	1 255	25	25
Total	5 000	100	100

Zmena štruktúry spoločníkov Spoločnosti bola zapísaná do obchodného registra 5. februára 2022.

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Počas roku 2021 a do dátumu schválenia týchto finančných výkazov koronavírus Covid – 19 spôsobil narušenie podnikania a ekonomických aktivít na celom svete. Neistoty okolo vzniku a šírenia Covid – 19 spôsobili a naďalej spôsobujú nestálosť trhu a mohli by potenciálne mať dopad na nájomcu. To by mohlo mať výsledný dopad na príjem z prenájmu a oceňovanie majetku. Napriek tomu Spoločnosť nezaznamela pokles tržieb počas roku 2021 v porovnaní s rokom 2020. Spoločnosť nemá žiadne nedoplatky na nájomnom do dátumu schválenia týchto finančných výkazov, naďalej však pozorne sleduje situáciu a vyhodnocuje možné dopady na tržby.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej zvierke.

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k 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 dobropisy, 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.

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

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 %
Budovy	30	lineárna	3,33

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	3	6	8	4	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	8	3	4	6	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

4. 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.

5. Finančné účty

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Prenájom (lízing)

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

11. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

12. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	3	6	8	4	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	8	3	4	6	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

13. Cudzia 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.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

14. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

15. 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.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

16. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

17. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Deriváty

Spoločnosť ma uzatvorený úrokový swap s dobou trvania od 27. marca 2019 do 27. marca 2024. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2021 je 222 959,-EUR (465 973,-EUR k 31. decembru 2020).

Úrokovým swapom je zabezpečený úver do výšky 18 540 000,- EUR.

Prehľad o zabezpečovacích derivátoch:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	7	3	6	8	4	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	8	3	4	6	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	222 959		
Úrokový swap	0	222 959	0.2805 %	
	k 31.12.2021		k 31.12.2020	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok vlastné hospodárenie imanie		Zmena reálnej hodnoty výsledok vlastné hospodárenie imanie	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	243 014	0	(71 284)
Úrokový swap	0	243 014	0	(71 284)

2. Závazky

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	390 750	627 268
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	241 829	241 829
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	632 579	869 097

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma nebytové a skladové priestory tretej strane na skladovanie a distribúciu tovaru nájomcu. Ročné nájomné je vo výške 2 008 182,-EUR v 2020 (v 2020: 2 008 182,-EUR). Prenajaté priestory vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok. Prenajaté priestory (Hala A vrátane príslušenstva) boli odovzdané do užívania nájomcovi 1. novembra 2016 a prenajaté priestory (Hala B vrátane príslušenstva) boli odovzdané do užívania nájomcovi 27. júna 2018. Právo na užívanie bude trvať najmenej 10 rokov od uzavretia zmluvy.

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

V súvislosti s prebiehajúcim vojenským konfliktom na Ukrajine a súvisiacimi sankciami namierenými proti Ruskej federácii Spoločnosť identifikovala riziká a prijala primerané opatrenia na zmiernenie vplyvu na svoje podnikanie. Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja manažment neustále analyzuje situáciu a posudzuje jej priamy dopad na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti posúdilo potenciálne dopady tejto situácie na svoju prevádzku a podnikanie a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2021, ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti v roku 2022.