

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2024

A. Všeobecné informácie

a) Identifikácia účtovnej jednotky

| | |
|-----------------------------------|--|
| Obchodné meno účtovnej jednotky | Párovské lúky a.s. (ďalej tiež „spoločnosť“) |
| Sídlo účtovnej jednotky | Zochova 6-8, 811 02 Bratislava |
| Dátum založenia účtovnej jednotky | 23.06.2008 |
| Dátum vzniku účtovnej jednotky | 09.09.2008 |

b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky

Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených z prenájomom

c) Schválenie účtovnej závierky za rok 2023

Účtovnú závierku spoločnosti Párovské lúky a.s. za rok 2023 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 11.3.2025.

d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka sa predkladá ako riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2024 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

e) Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje závierka

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov

B. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

Spoločnosť neposkytla pre členov orgánov žiadne pôžičky, ani žiadne záruky a iné zabezpečenia.

C. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2024 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú k účtovnému obdobiu bez ohľadu na dátum ich platenia.

4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazuje v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
6. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu účtovnej závierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
7. Zmena účtovných zásad a účtovných metód
Spoločnosť v roku 2024 v porovnaní z predchádzajúcim obdobím nezmenila účtovné zásady a účtovné metódy.

8. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Zásoby obstarané kúpou (pozemky určené na predaj podľa § 30d ods. 7.) – sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu pozemkov a náklady súvisiace s obstaraním nehnuteľnosti (náklady na uzatvorenie kúpnej zmluvy, vklad do katastra a pod.) Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.
- b) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou (výstavba nehnuteľnosti na predaj po ukončení výstavby podľa § 30d ods. 6.) – sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Správna réžia nie je súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.
- c) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich z ich obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.
- d) Krátkodobý finančný majetok – menovitou hodnotou
- e) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku
- g) Úvery a pôžičky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.Úroky z úverov a pôžičiek sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- h) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv. Rezervy sa účtujú v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na vedenie účtovníctva, zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania, pri ktorých nie je známa presná výška záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

D. Doplňujúce údaje k súvahe – aktíva**a) Zásoby**

Spoločnosť vykazuje v zásobách pozemky, obstarané za účelom predaja vo výške 4 801 803 Eur (133 – Nehnuteľnosť na predaj) a náklady na výstavbu nehnuteľnosti na predaj po ukončení výstavby, aktivované do nedokončenej výroby vo výške 1 073 362 Eur (121 – Nedokončená výroba)

Nehnuteľnosť na predaj

| Nehnuteľnosť na predaj | Hodnota |
|--|-----------|
| Náklady na obstarávanie nehnuteľností na predaj za účtovné obdobie | |
| Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj od začiatku obstarávania | 4 801 803 |

Záložné právo a obmedzené disponovanie so zásobami

| Zásoby | Hodnota za bežné účtovné obdobie |
|--|----------------------------------|
| Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo | 4 493 732 |

Na pozemky je v zmysle Záložnej zmluvy zo dňa 27.7.2009 a Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 18.9.2009 zriadené záložné právo v prospech Sky Finance B.V. Záložným právom je zabezpečená pohľadávka na zaplatenie kúpnej ceny pozemkov, ktorá vyplýva z Kúpnej zmluvy zo dňa 27.7.2009.

b) Prehľad o pohľadávkach1. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

| Položka | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 0 | 0 |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka | 11 387 | 14 451 |
| Spolu krátkodobé pohľadávky | 11 387 | 14 451 |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | - | - |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov | - | - |
| Spolu dlhodobé pohľadávky | - | - |

c) Prehľad o finančných účtoch

Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre:

| Položka | 2024 | 2023 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Pokladňa, ceniny | 0 | 0 |
| Bankové účty bežné | 2 210 | 2 013 |
| Spolu | 2 210 | 2 013 |

E. Doplnujúce údaje k súvahe – pasíva**a) Vlastné imanie**

Prehľad pohybov vo vlastnom imaní sú uvedené v časti K.

Popis základného imania

| Text | Stav k 1.1. 2024 | Stav k 31.12. 2024 |
|--------------------------------|------------------|--------------------|
| Upísané základné imanie celkom | 33 194 | 33 194 |
| - z toho: nepenažný vklad | | |
| Splatené | 33 194 | 33 194 |
| Počet akcií | 10 | 10 |
| Nominálna hodnota akcie | 3 319 | 3 319 |

Základné imanie bolo celé splatené. Zákonný rezervný fond bol vytvorený pri vzniku spoločnosti vkladmi nad rámec základného imania vo výške 10% zo základného imania.

Vysporiadanie straty za r. 2023

| Položka | 2023 |
|---|---------------|
| Účtovná strata | 29 004 |
| Vysporiadanie účtovnej straty | 2023 |
| Prevod do neuhradenej straty minulých rokov | 29 004 |
| Spolu | 29 004 |

b) Prehľad o rezervách31. december 2024

| Položka | Stav k 1. 1. 2023 | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav k 31. 12. 2023 |
|--|-------------------|--------|-----------|----------|---------------------|
| Krátkodobé rezervy | 85 | | 85 | | 0 |
| Krátkodobé zákonné rezervy | | | | | |
| Ostatné krátkodobé rezervy | 85 | | 85 | | 0 |
| <i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i> | 85 | | 85 | | 0 |
| <i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i> | | | | | |

c) Prehľad o záväzkoch1. Záväzky po lehote splatnosti a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

| Položka | Spolu k 31. 12. 2024 | Spolu k 31. 12. 2023 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Krátkodobé záväzky: | | |
| Záväzky po lehote splatnosti | | |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane | 8 213 | 8 128 |
| Dlhodobé záväzky: | | |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 – 5 rokov | 6 181 196 | 6 076 396 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | | |
| Spolu dlhodobé záväzky | 6 181 196 | 6 076 396 |

2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť má záväzok vo výške 4 493 732 Eur, ktorý je zabezpečený záložným právom na základe Záložnej zmluvy zo dňa 27.7.2009 v prospech veriteľa Sky Finance B.V. Predmetom zálohu sú pozemky v majetku spoločnosti, vykázané v zásobách.

3. Pôžičky

| Názov položky | Mena | Suma istiny v mene k 31.12.2024 |
|------------------|------|---------------------------------|
| Dlhodobé pôžičky | EUR | 1 526 087 |
| Dlhodobé pôžičky | EUR | 4 493 732 |

F. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – výnosy

a) Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb

Spoločnosť v roku 2024 dosiahla tržby z služieb vo výške 2 937 €.

b) Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

| Názov položky | 2024 | 2023 | | Zmena stavu vnútroorganizačných zásob | |
|--|--------------|------------------|------------------|---------------------------------------|----------------|
| | Konečný stav | Konečný stav | Začiatkový stav | 2023 | 2022 |
| Nedokončená výroba | | 1 073 362 | 1 017 773 | 55 589 | 132 132 |
| Spolu | | 1 073 362 | 1 017 773 | 55 589 | 132 132 |
| Iné - presuny | - | - | - | 0 | 0 |
| Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát | - | - | - | 55 589 | 132 132 |

G. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – náklady

a) Náklady za poskytnuté služby

| Položka | 2023 | 2022 |
|---------|---------------|---------------|
| Služby | 80 169 | 64 276 |

| | | |
|---|--------|--------|
| <i>Náklady na výstavbu nehnuteľností</i> | 78 179 | 62 163 |
| <i>Nájomné nebytových priestorov</i> | 240 | 240 |
| <i>Ekonomické služby a daňové poradenstvo</i> | 1 153 | 1 288 |
| <i>Ostatné služby</i> | 597 | 585 |

b) Ostatné náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

| Položka | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Ostatné významné položky finančných nákladov | 27 294 | 21 485 |
| - úroky z prijatých pôžičiek | 27 000 | 21 217 |
| - bankové poplatky | 294 | 268 |

H. Daň z príjmov

Z dôvodu vyčistenia nulového základu dane spoločnosť účtovala o splatnej dani z príjmu vo výške 960,- eur, čo zodpovedá výške licenčnej dane.

I. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach

Spoločnosť nemá žiaden podmienený majetok, ani podmienené záväzky, ktoré sa nevykazujú v súvahe.

J. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a do dňa zostavenia účtovnej závierky

žiadne

K. Prehľad zmien vlastného imania

31. december 2024

| Položka | Stav k 1. 1. 2024 | Stav k 31. 12. 2023 |
|---|----------------------|------------------------|
| Základné imanie | 33 194 | 33 194 |
| Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov | 3 319 | 3 319 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -200 792 | -174 609 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -29 004 | -26 183 |
| Celkom | -193 283 | -164 279 |