

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2015

A. Informácie o účtovnej jednotke

a) Identifikácia účtovnej jednotky

| | |
|-----------------------------------|--|
| Obchodné meno účtovnej jednotky | Párovské lúky a.s. (ďalej tiež „spoločnosť“) |
| Sídlo účtovnej jednotky | Svetlá 1, 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 prenájmom

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

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov

d) Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzeným ručiteľom v inej spoločnosti.

e) 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 2015 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

f) Schválenie účtovnej závierky za rok 2014

Účtovnú závierku spoločnosti Párovské lúky a.s. za rok 2014 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 26.6.2015.

B. 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 2015 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 podniku 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 2015 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) Dlhodobý hmotný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Krátkodobý finančný majetok – menovitou hodnotou
- f) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku

h) 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.

- i) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely. Spoločnosť v roku 2015 vykázala záporný základ dane.

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.

10. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve majetok a záväzky v cudzej mene.

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

Spoločnosť vykazuje v zásobách pozemky, obstarané za účelom predaja vo výške 4 532 716 Eur (133 – Nehnutelnosť na predaj) a náklady na výstavbu nehnuteľnosti na predaj po ukončení výstavby, aktivované do nedokončenej výroby vo výške 282 409 Eur (121 – Nedokončená výroba)

Nehnutelnosť na predaj

| Nehnutelnosť na predaj | Hodnota |
|--|----------------|
| Náklady na obstarávanie nehnuteľností na predaj za účtovné obdobie | 38 584 |
| Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj od začiatku obstarávania | 4 532 716 |

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 | 2015 | 2014 |
|---|---------------|-------------|
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 0 | 0 |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka | 20 221 | 0 |
| Spolu krátkodobé pohľadávky | 20 221 | 0 |
| 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 | 2015 | 2014 |
|--------------------|---------------|--------------|
| Pokladňa, ceniny | 0 | 0 |
| Bankové účty bežné | 11 546 | 1 321 |
| Spolu | 11 546 | 1 321 |

D. Doplňujúce údaje k súvahe – pasíva**a) Vlastné imanie**

Prehľad pohybov vo vlastnom imaní sú uvedené v časti M.

Popis základného imania

| Text | Stav k 1.1. 2015 | Stav k 31.12. 2014 |
|--------------------------------|------------------|--------------------|
| Upísané základné imanie celkom | 33 194 | 33 194 |
| - z toho: nepeňažný 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 rok 2014

| Položka | 2014 |
|---|---------------|
| Účtovná strata | 11 407 |
| Vysporiadanie účtovnej straty | 2015 |
| Prevod do neuhradenej straty minulých rokov | 11 407 |
| Spolu | 11 407 |

b) Prehľad o rezervách31. december 2015

| Položka | Stav k 1. 1. 2015 | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav k 31. 12. 2015 |
|--|-------------------|--------------|------------|----------|---------------------|
| Krátkodobé rezervy | 1 169 | 1 320 | 970 | | 1 519 |
| Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091) | 199 | | | | 199 |
| <i>rezerva na zverejnenie účt.závierky</i> | 199 | | | | 199 |
| Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093) | 970 | 1 320 | 970 | - | 1 320 |
| <i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i> | 850 | 1 200 | 850 | | 1 200 |
| <i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i> | 120 | 120 | 120 | | 120 |

31. december 2014

| Položka | Stav k 1. 1. 2014 | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav k 31. 12. 2014 |
|--|-------------------|------------|--------------|----------|---------------------|
| Krátkodobé rezervy | 1 219 | 970 | 1 020 | | 1 169 |
| Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091) | 1 219 | 970 | 1 020 | | 1 169 |
| <i>rezerva na zverejnenie účt.závierky</i> | 199 | | | | 199 |
| <i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i> | 900 | 850 | 900 | | 850 |
| <i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i> | 120 | 120 | 120 | | 120 |

c) **Prehľad o záväzkoch**1. Záväzky po lehote splatnosti a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

| Položka | Spolu k 31. 12. 2015 | Spolu k 31. 12. 2014 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Krátkodobé záväzky: | | |
| Záväzky po lehote splatnosti | 4 493 732 | 4 493 732 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane | 80 478 | 1 705 |
| Spolu krátkodobé záväzky | 4 574 210 | 4 495 437 |
| Dlhodobé záväzky: | | |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 – 5 rokov | 294 275 | 198 192 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | | |
| Spolu dlhodobé záväzky | 294 275 | 198 192 |

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 | Úrok p.a. v % | Dátum splatnosti | Suma istiny v mene k 31.12.2015 | Suma istiny v mene k 31.12.2014 |
|---|------|-------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Dlhodobé pôžičky | | | | | |
| Highest Investment a.s. Česká republika | EUR | 3M Euribor + 1,5% | 31.12 2018 | 192 787 | 181 987 |
| Jiří Pavlica | EUR | 3M Euribor + 1,5% | 31.12 2018 | 80 000 | 0 |

E. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – výnosya) **Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa segmentov a hlavných oblastí odbytu

| Oblasť odbytu | Tovar | | Služby – prenájom | | Celkom | |
|---------------|-------|------|-------------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Slovensko | - | - | 1 300 | 717 | 1 300 | 717 |
| Spolu | - | - | 1 300 | 717 | 1 300 | 717 |

b) Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

| Názov položky | 2015 | 2014 | | Zmena stavu vnútroorganizačných zásob | |
|---|----------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|----------|
| | Konečný stav | Konečný stav | Začiatkový stav | 2015 | 2014 |
| Nedokončená výroba | 282 408 | 189 447 | 189 447 | 92 961 | 0 |
| Spolu | 282 408 | 189 447 | 189 447 | 92 961 | 0 |
| Iné - presuny | - | - | - | -400 | |
| Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát | - | - | - | 92 561 | 0 |

c) Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

| Položka | 31. december 2015 | 31. december 2014 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Tržby z predaja služieb | 1 300 | 717 |
| Čistý obrat celkom | 1 300 | 717 |

F. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – náklady**a) Náklady za poskytnuté služby**

| Položka | 2015 | 2014 |
|---|---------------|--------------|
| Služby | 95 405 | 2 089 |
| <i>Náklady na výstavbu nehnuteľností</i> | 92 561 | |
| <i>Nájomné nebytových priestorov</i> | 660 | 660 |
| <i>Ekonomické služby a daňové poradenstvo</i> | 1 547 | 1 097 |
| <i>Ostatné služby</i> | 637 | 332 |

b) Ostatné náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

| Položka | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti | 0 | 10 |
| <i>Pokuty a penále</i> | 0 | 10 |
| Ostatné významné položky finančných nákladov | 5 484 | 4 742 |
| <i>- úroky z prijatých pôžičiek</i> | 5 284 | 4 547 |
| <i>- bankové poplatky</i> | 200 | 195 |

G. Daň z príjmov

Z dôvodu vyčíslenia daňovej straty spoločnosť účtovala o splatnej dani z príjmu vo výške daňovej licencie 960 eur.

H. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach

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

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

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na údaje, vykázané v účtovnej závierke.

J. Prehľad zmien vlastného imania

31. december 2015

| Položka | Stav k 1. 1. 2015 | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav k 31. 12. 2015 |
|---|----------------------|-----------|--------------|----------|------------------------|
| Základné imanie | 33 194 | | | | 33 194 |
| Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov | 3 319 | | | | 3 319 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -40 327 | | | -11 407 | -51 734 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -11 407 | | 8 852 | 11 407 | -8 852 |
| Celkom | -15 221 | 0 | 8 852 | 0 | -24 073 |

31. december 2014

| Položka | Stav k 1. 1. 2014 | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav k 31. 12. 2014 |
|---|----------------------|-----------|---------------|----------|------------------------|
| Základné imanie | 33 194 | | | | 33 194 |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov | 3 319 | | | | 3 319 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -34 137 | | | -6 190 | -40 327 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -6 190 | | 11 407 | 6 190 | -11 407 |
| Celkom | - 3 814 | 0 | 11 407 | 0 | -15 221 |