

**INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti**

Spoločnosť Perla Ružinova s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) so sídlom Kaštieľska 2, 825 01 Bratislava-Ružinov bola založená 24.05.2013 a do obchodného registra bola zapísaná 12.6.2013 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 89774/B)

**2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencijálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED. Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED, 7 Florinis Street, Greg Tower, 6th Floor, 1065 Nikózia, Cyprus. Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

**5. Zamestnanci**

|                                          | 2015 | 2014 |
|------------------------------------------|------|------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 1    | 0    |

**6. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

**7. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2014, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 30. septembra 2015.

**8. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2014 bola uložená do registra účtovných závierok 30. júna 2015.

**9. Schválenie audítora**

Valné zhromaždenie schválilo spoločnosť MANDAT AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

**10. Informácie o orgánoch spoločnosti**

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2015 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2014: žiadne).

**INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2015 je takáto:

| Spoločník                | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach |
|--------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|
|                          | absolútne                        | v %        | v %                           |
| Fruitful Holding Limited | 4 000                            | 80         | 80                            |
| Orot Bratislava s. r. o. | 1 000                            | 20         | 20                            |
| <b>Spolu</b>             | <b>5 000</b>                     | <b>100</b> | <b>100</b>                    |

Záložné právo:

FRUITFUL HOLDINGS LIMITED

Vklad: 4 000 EUR ( peňažný vklad ) Splatené: 4 000 EUR

Záložné právo: Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva č. 38/ZZ/2015 uzatvorenej dňa 17.3.2015 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka – spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED, so sídlom 7 Florinis Street, Greg Tower, 6th Floor, 1065 Nikózia, Cypruská republika, IČO: 118343, v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa v tejto zmluve uvedených.

Orot Bratislava s. r. o.

Vklad: 1 000 EUR ( peňažný vklad ) Splatené: 1 000 EUR

Záložné právo: Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva č. 38/ZZ/2015 uzatvorenej dňa 17.3.2015 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka – spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED, so sídlom 7 Florinis Street, Greg Tower, 6th Floor, 1065 Nikózia, Cypruská republika, IČO: 118343, v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa v tejto zmluve uvedených, pričom časť založeného obchodného podielu spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED vo výške 1 000 EUR bola prevezená na spoločnosť Orot Bratislava s. r. o. Zmluvou o prevode obchodného podielu zo dňa 18.5.2015.

Štruktúra spoločníkov k 18. máju 2015 bola takáto:

| Spoločník                 | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach |
|---------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|
|                           | absolútne                        | v %        | v %                           |
| Fruitful Holdings Limited | 5 000                            | 100        | 100                           |
| <b>Spolu</b>              | <b>5 000</b>                     | <b>100</b> | <b>100</b>                    |

Záložné právo:

Fruitful Holdings Limited

Vklad: 5 000 EUR Splatené: 5 000 EUR

Záložné právo: Na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 38/ZZ/2015 uzatvorenej dňa 17.3.2015 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka - spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 09 Bratislava, IČO: 31 320 155.

**INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH****(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). V Súvahe je vykázané záporné vlastné imanie. Uvedené Spoločnosť nepovažuje za ohrozenie going concern.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. V dôsledku zmeny zákona o dani z príjmov je rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania k 31. decembru 2015 vo výške 4 000 EUR vykázaná ako krátkodobá ostatná rezerva, k 31. decembru 2014 bola vykázaná vo výške 3 500 EUR ako krátkodobá zákonná rezerva.

V účtovnom období 2014 Spoločnosť vykonala opravy chýb minulých účtovných období vo výške 22 438 EUR (odpisy roku 2013). V roku 2015 o oprave chýb minulých období nebolo účtované.

**(b) 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.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Spoločnosť dlhodobý nehmotný majetok neeviduje.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

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

|                                | Predpokladaná<br>doba používania v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Stavby                         | 20                                        | lineárna              | 2,5                          |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4                                         | lineárna              | 25                           |
| Dopravné prostriedky           | 4                                         | lineárna              | 25                           |

#### (c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

#### (d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

Zmena stavu zásob vlastnej výroby v súvislosti s výstavbou bytov vykázaná vo výkaze ziskov a strát predstavuje zvýšenie o 8 489 304 EUR, ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

|                                                    | 2015                | 2014                                     | Zmena stavu vnútroorganizačných<br>zásob |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                    | Konečný<br>zostatok | Konečný<br>zostatok      Začiatkový stav | 2015      2014                           |
| Nedokončená výroba a polotovary<br>vlastnej výroby | 12 613 598          | 4 124 293      0                         | 8 489 305      3 110 348                 |
| Výrobky                                            | 0                   | 0      0                                 | 0      0                                 |
| Zvieratá                                           | 0                   | 0      0                                 | 0      0                                 |
| <b>Spolu</b>                                       | <b>12 613 598</b>   | <b>4 124 293      0</b>                  | <b>8 489 305      3 110 348</b>          |

#### (e) 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.

#### (f) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

#### (g) 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.

**(h) 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.

**(i) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**(j) 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.

**(k) 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.

**(l) Prenájom (lízing)**

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom (s kúpnu opciou; bez kúpnej opcie je považovaný za operatívny prenájom). Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej do 31. decembra 2003 vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej 1. januára 2004 a neskôr vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca, nie vlastník.

**(m) Cudzía 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.

**(n) 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.

**(o) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opravi 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.

**INFORMÁCIE O ÚDAJOCH V SÚVAHE A VÝKAZE ZISKOV A STRÁT****1. Goodwill / záporný goodwill**

Nemá náplň

**2. Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi**

Nemá náplň

**3. ZÁVÄZKY**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                                                   | 31. 12. 2015      | 31. 12. 2014     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>11 881 507</b> | <b>4 526 195</b> |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 0                 | 0                |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 11 881 507        | 4 526 195        |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>2 359 269</b>  | <b>208 036</b>   |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 2 338 463         | 179 990          |
| Záväzky po lehote splatnosti                                    | 20 806            | 28 046           |

Spoločnosť v rámci dlhodobých záväzkov v Súvahe na r. 106 vykazuje kaucie dodávateľom vo výške 781 253 EUR. V roku 2014 bola táto hodnota kaucii vo výške 74 963 EUR vykázaná na r. 111 Súvahy.

Na r. 111 Súvahy eviduje spoločnosť prijaté preddavky od zákazníkov vo výške 6 610 420 EUR (2014: 800 471 EUR).

Spoločnosť na konci roka 2014 podpísala so Všeobecnou úverovou bankou zmluvu o financovaní v limite do 16 645 652 EUR so splatnosťou do 30.6.2017. Zatiaľ uvedené nevyužila.

**Pôžičky**

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                             | Mena       | Úrok<br>p.a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>v EUR<br>k 31.12.2015 | Suma istiny<br>v EUR<br>k 31.12.2014 |
|-------------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Dlhodobé pôžičky</b>                   | EUR        |                     |                     | 4 387 997                            | 3 619 760                            |
| <b>Dlhodobé pôžičky spolu</b>             | <b>EUR</b> |                     |                     | <b>4 387 997</b>                     | <b>3 619 760</b>                     |
| <b>Krátkodobé pôžičky</b>                 | EUR        |                     | 31.12.2016          | 650 000                              | 0                                    |
| <b>Krátkodobé pôžičky spolu</b>           | <b>EUR</b> |                     | 31.12.2016          | <b>650 000</b>                       | <b>0</b>                             |
| <b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>       |            |                     |                     |                                      |                                      |
| <b>Krátkodobé finančné výpomoci spolu</b> |            |                     |                     | <b>0</b>                             | <b>0</b>                             |
| <b>Spolu</b>                              |            |                     |                     | <b>5 037 997</b>                     | <b>3 619 760</b>                     |

**4. Informácie o vlastných akciách**

Nemá náplň

**5. Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Nemá náplň

**INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienенý majetok – nemá náplň****2. Podmienенé záväzky**

Spoločnosť nemá podmienené záväzky.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

**3. Ostatné finančné povinnosti - nemá náplň****4. Najatý majetok - nemá náplň****5. Prenajatý majetok - nemá náplň****INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2015 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností.