

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

Spoločnosť Perla Ružinova s.r.o. (Nalej len spoločnosť) so sídlom Kágiečka 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 2016 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 2016 do 31. decembra 2016.

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 potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôhiľiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zúčastňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED. Spoločnosť sa zúčastňuje 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

	2016	2015
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1

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 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti 30. júna 2016.

8. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2015 bola uložená do registra účtovných závierok 16.6.2016.

9. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie schválilo spoločnosť MANDAT AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

10. Informácie o orgánoch spoločnosti

Elenom štatutárneho orgánu neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôhiľky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2015: žiadne).

INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚĽTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2016 je takáto:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach
	absolútne	v %	v %
Orot Bratislava s. r. o.	1 000	20	20
Fruitful Holdings Limited	4 000	80	80
Spolu	5 000	100	100

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 I. 38/ZZ/2015 uzatvorenej dňa 17.3.2015 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka ň spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED, so sídlom 7 Florinis Street, Greg Tower, 6th Floor, 1065 Nikózia, Cypruská republika, IĽO: 118343, v prospech záložného veriteĽa Všeobecná úverová banka a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IĽO: 31 320 155, na zabezpečenie pohĽádávok 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 I. 38/ZZ/2015 uzatvorenej dňa 17.3.2015 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka ň spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED, so sídlom 7 Florinis Street, Greg Tower, 6th Floor, 1065 Nikózia, Cypruská republika, IĽO: 118343, v prospech záložného veriteĽa Všeobecná úverová banka a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IĽO: 31 320 155, na zabezpečenie pohĽádávok záložného veriteĽa v tejto zmluve uvedených, príĽom ľasĽ založeného obchodného podielu spoločnosti FRUITFUL HOLDINGS LIMITED vo výĽke 1 000 EUR bola prevedená na spoločnosť Orot Bratislava s. r. o. Zmluvou o prevode obchodného podielu zo dňa 18.5.2015.

INFORMÁCIE O ÚĽTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚĽTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie úĽtovnej závierky**

ÚĽtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretrĽitého trvania Spoločnosti (going concern). V Súvahe je vykázané záporné vlastné imanie. Uvedené Spoločnosť nepovaĽuje za ohrozenie going concern.

Spoločnosť obdrĽala tzv. support letter od spoločníkov ako potvrdenie o finanľnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

ÚĽtovné metódy a všeobecné úĽtovné zásady boli úĽtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceĽuje obstarávacou cenou, ktorá zahĽra cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (Ľo, prepravu, montáĽ, poistné a pod.).

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

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

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho pouĽívania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. OdpisovaĽsa zaľina prvým dĽom mesiaca po uvedení dlhodobého majetku do pouĽívania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a niĽĽia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do pouĽívania. Pozemky sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná doba pouĽívania v rokoch	Metóda odpisovania	Roľná odpisová 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 oceĽujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpôľitané zníĽenie hodnoty cenných papierov a podielov.

(d) Zásoby

Zásoby sa oceĽujú niĽĽou z nasledujúcich hodnôť: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou ľinnosĽou) alebo ľistou realizaľnou hodnotou.

Obstarávací cena zahĽra cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (Ľo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súľasĽou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceĽujú váĽeným aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a ľasť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou Ľinnosťou (výrobná réĽia). Výrobná réĽia sa do vlastných nákladov zahŕa v závislosti od stupŕa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réĽia a odbytové náklady nie sú súľasťou vlastných nákladov. Súľasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Ľistá realizaľná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokonľenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej poloĽky.

Zmena stavu zásob vlastnej výroby v súvislosti s výstavbou bytov vykázaná vo výkaze ziskov a strát predstavuje zvýĽenie o 7 744 927 EUR.

	2016	2015		Zmena stavu vnútroorganizaľných zásob	
	Koneľný zostatok	Koneľný zostatok	Zaľiatoľný stav	2016	2015
Nedokonľená výroba a polotovary vlastnej výroby	20 358 525	12 613 598	4 124 293	7 744 927	8 489 305
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	20 358 525	12 613 598	4 124 293	7 744 927	8 489 305

(e) PohĽávky

PohĽávky pri ich vzniku sa oceľujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohĽávky a pohĽávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceľujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymohiteľné pohĽávky.

(f) Peľafné prostriedky a ceniny

Peľafné prostriedky a ceniny sa oceľujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou poloĽkou.

(g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výĽke, ktorá je potrebná na dodrĽanie zásady vecnej a ľasovej súvislosti s ũľtovným obdobím.

(h) Zníženie hodnoty majetku a opravné poloĽky

Opravné poloĽky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať Ľe doĽlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v ũľtovníctve. Opravná poloĽka sa ũľtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v ũľtovníctve. Opravné poloĽky sa zruĽia alebo zmení sa ich výĽka, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

(i) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurĽitým ľasovým vymedzením alebo výĽkou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceľujú sa v oľakávanej výĽke záväzku.

(j) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceľujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceľujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, Ľe suma záväzkov je iná ako ich výĽka v ũľtovníctve, uvedú sa záväzky v ũľtovníctve a v ũľtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

(k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výĽke, ktorá je potrebná na dodrĽanie zásady vecnej a ľasovej súvislosti s ũľtovným obdobím.

(l) Prenájom (ľízinq)

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

Finanľný prenájom (s kúpnou 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) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia úľtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia úľtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom úľtu 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 úľtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na úľt zriadený v eurách a z úľtu 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 úľtovná 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) Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny úľtovných metód a úľtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce úľtovné obdobie v jednotlivých súľastiach úľtovej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

(p) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom úľtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých úľtovných období, opraví túto chybu na úľtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom úľtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých úľtovných období sa úľtujú v bežnom úľtovnom období príslušný nákladový alebo výnosový úľt.

V roku 2016 Spoločnosť neúľtovala o oprave významných chýb minulých období.

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. 2016	31. 12. 2015
Dlhodobé záväzky spolu	5 180 144	11 881 507
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 180 144	11 881 507
Krátkodobé záväzky spolu	16 402 931	2 359 269
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	16 362 702	2 338 463
Záväzky po lehote splatnosti	40 229	20 806

Pôžičky

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR k 31.12.2016	Suma istiny v EUR k 31.12.2015
Dlhodobé pôžičky	EUR	3, 4, 6		4 568 531	4 387 997
Dlhodobé pôžičky spolu	EUR			4 568 531	4 387 997
Krátkodobé pôžičky	EUR		31.12.2016		650 000
Krátkodobé pôžičky spolu	EUR			0	650 000
Krátkodobé finančné výpomoci					
Krátkodobé finančné výpomoci spolu				0	0
Spolu				4 568 531	5 037 997

Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách k 31.12.2016	Suma istiny v eurách k 31.12.2015
Dlhodobé bankové úvery					
Bankový úver - dlhodobá časť	EUR			0	0
				0	0
Krátkodobé bankové úvery					
Bankový úver - krátkodobá časť	EUR	3,3	31.5.2017	111 412	0
				111 412	0
Spolu				111 412	0

Vydané dlhopisy

Spoločnosť vydala dlhopisy v menovitej hodnote 123 100 EUR, úrok 6 % p.a., s konečnou splatnosťou k 30.9.2018.

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. Podmienený majetok** nemá náplň

4	7	1	9	7	7	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

2	0	2	3	7	9	1	8	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2. Podmienené 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 ÚĽTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŔ A ZOSTAVENIA ÚĽTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2016 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností.