

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2016

A. Všeobecné informácie

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) Schválenie účtovnej závierky za rok 2015

Účtovnú závierku spoločnosti Párovské lúky a.s. za rok 2015 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 28.6.2016.

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 2016 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 2016 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 vykazujú 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 2016 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 22 %, 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.

10. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve majetok a záväzky v cudzej mene.

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

Spoločnosť vykazuje v zásobách pozemky, obstarané za účelom predaja vo výške 4 720 185 Eur (133 – Nehnuteľnosť na predaj) a náklady na výstavbu nehnuteľnosti na predaj po ukončení výstavby, aktivované do nedokončenej výroby vo výške 320 452 Eur (121 – Nedokončená výroba)

Nehnuteľnosť na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľností na predaj za účtovné obdobie	187 469
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj od začiatku obstarávania	4 720 185

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 pohľadávkach**1. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Položka	2016	2015
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	13 493	20 221
Spolu krátkodobé pohľadávky	13 493	20 221
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	2016	2015
Pokladňa, ceniny	0	0
Bankové účty bežné	8 432	11 546
Spolu	8 432	11 546

E. Doplnujúce 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. 2016	Stav k 31.12. 2015
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 rok 2015

Položka	2015
Účtovná strata	8 852
Vysporiadanie účtovnej straty	2016
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	8 852
Spolu	8 852

b) Prehľad o rezervách31. december 2016

Položka	Stav k 1. 1. 2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2016
Krátkodobé rezervy	1 519	1 400	1 320	199	1 400
Krátkodobé zákonné rezervy	199			199	
Ostatné krátkodobé rezervy	1 320	1 400	1 320	-	1 420
<i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i>	<i>1 200</i>	<i>1 400</i>	<i>1 200</i>		<i>1 400</i>
<i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i>	<i>120</i>		<i>120</i>		

31. 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	199				199
Ostatné krátkodobé rezervy	970	1 320	970	-	1 320
<i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i>	<i>850</i>	<i>1 200</i>	<i>850</i>		<i>1 200</i>
<i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i>	<i>120</i>	<i>120</i>	<i>120</i>		<i>120</i>

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

Položka	Spolu k 31. 12. 2016	Spolu k 31. 12. 2015
<i>Krátkodobé záväzky:</i>		
Záväzky po lehote splatnosti		4 493 732
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	9 754	80 478
Spolu krátkodobé záväzky	9 754	4 574 210
<i>Dlhodobé záväzky:</i>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 – 5 rokov	565 558	294 275
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	4 522 432	
Spolu dlhodobé záväzky	5 087 990	294 275

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 31.12.2016	Suma istiny v mene k 31.12.2015
Dlhodobé pôžičky	EUR	535 787	272 787
Dlhodobé pôžičky	EUR	4 522 432	272 787

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

Spoločnosť v roku 2016 nedosiahla žiadne tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb.

b) Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky	2016	2015		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný stav	Konečný stav	Začiatkový stav	2016	2015
Nedokončená výroba	320 452	282 408	189 447	38 044	92 961
Spolu	320 452	282 408	189 447	38 044	92 961
Iné - presuny	-	-	-	0	-400
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	-	-	-	38 044	92 561

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

Položka	2016	2015
Služby	40 652	95 405
<i>Náklady na výstavbu nehmuteľností</i>	<i>38 044</i>	<i>92 561</i>
<i>Nájomné nebytových priestorov</i>	<i>660</i>	<i>660</i>
<i>Ekonomické služby a daňové poradenstvo</i>	<i>1 617</i>	<i>1 547</i>
<i>Ostatné služby</i>	<i>331</i>	<i>637</i>

b) Ostatné náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Položka	2016	2015
Ostatné významné položky finančných nákladov	8 283	5 484
<i>- úroky z prijatých pôžičiek</i>	<i>8 283</i>	<i>5 284</i>
<i>- bankové poplatky</i>	<i>200</i>	<i>200</i>

H. Daň z príjmov

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

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

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.

K. Prehľad zmien vlastného imania

31. december 2016

Položka	Stav k 1. 1. 2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2016
Základné imanie	33 194				33 194
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	3 319				3 319
Neuhradená strata minulých rokov	-51 734			-8 852	-60 586
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-8 852		12 547	8 852	-12 547
Celkom	-24 073	0	12 547	0	-36 620

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 (nedeliteľný 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