

ČL. I VŠEOBECNÉ ÚDAJE**1) Názov právnickej osoby a jej sídlo:**

Obchodné meno	SUN lakes apartments 1 spol. s r.o.
Právna forma	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo	Mierové námestie 2, 903 01 Senec
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	06.09.2014
Dátum zániku (podľa obchodného registra)	
Spôsob zániku	
IČO	47892242
Hlavný predmet činnosti	Výstavba obytných budov

2) Údaje o konsolidovanom celku:

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku.

3) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov: 0**4) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka ÚJ k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

5) Schválenie účtovnej závierky za rok 2016

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 29.12.2017.

ČL. II 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 bola zostavená za predpokladu, že ÚJ bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
3. 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.
4. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
5. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – Pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby ich 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. Vykázané dane – Slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri ich uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
8. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie.

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou - obstarávacou cenou; obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo),
Spoločnosť nenakupovala dlhodobý nehmotný majetok.
- b) dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou - vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku; vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť; reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje,
Spoločnosť nevytvára dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou.
- c) dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou - vlastnými nákladmi; vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť,
Spoločnosť nevytvára dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou.
- d) dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom - reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novoizisteného pri inventarizácii; t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje,
Spoločnosť neobstarala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok iným spôsobom.
- e) dlhodobý finančný majetok - obstarávacou cenou; obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),
Spoločnosť nenakupovala dlhodobý finančný majetok
- f) zásoby obstarané kúpou:
- nakupovaný materiál - obstarávacou cenou; pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa vážený aritmetický priemer, do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie;
- nakupovaný tovar - obstarávacou cenou; pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa vážený aritmetický priemer, do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie,
- g) zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:
- nedokončená výroba, polotovary a výrobky sa oceňujú vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo na inú činnosť,
- h) zásoby obstarané iným spôsobom - reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia zásob alebo zásob novoizistených pri inventarizácii; t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje,
Spoločnosť neobstarala zásoby iným spôsobom.
- i) zákazková výroba - v zmluvách o zákazkách sa určujú podmienky a vzťahy jednotlivých zmlúv, ktoré sa uzatvárajú vo fixných cenách alebo v skutočných nákladoch plus fixná marža.
Výnosy zo zákazky zahŕňajú cenu dohodnutú v zmluve. Súčasťou týchto výnosov sú aj zmeny ceny dohodnutej v zmluve, ak sa dodatočne dohodne iný rozsah prác, nároky a stimulačné doplatky. Náklady na zákazku na účely účtovania sú priame náklady súvisiace so zákazkou, nepriame náklady, ktoré sa dajú priradiť k zákazke a iné náklady, napríklad správna réžia, náklady na výskum a vývoj.
Na účely účtovania o zákazke sa zostavuje jej rozpočet. Ak sa z uskutočnenia zákazky očakáva strata, pretože rozpočtované náklady na zákazku sú vyššie ako rozpočtované výnosy zo zákazky, táto strata sa zohľadní v účtovnom období, v ktorom sa zákazka začala uskutočňovať a to vytvorením opravnej položky (do výšky aktivovaných zásob) a rezervy (vo výške straty nad výšku aktivovaných zásob).
Výnosy zo zákazky sa účtujú podľa metódy percenta dokončenia zákazky bez ohľadu na to, či doteraz uskutočnené práce boli už fakturované a v akej výške. Percento dokončenia zákazky sa zisťuje ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazku k celkovým rozpočtovaným nákladom na zákazku.
Spoločnosť nerealizuje zákazkovú výrobu.
- j) pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí - menovitou hodnotou,
- pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania - obstarávacou cenou,

Pri dlhodobých pohľadávkach sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa vyjadruje ich hodnota v čase účtovania a vykazovania.
- k) krátkodobý finančný majetok - obstarávacou cenou; obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),
- l) časové rozlíšenie na strane aktív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou,
- m) záväzky:
- pri ich vzniku - menovitou hodnotou
- pri prevzatí - obstarávacou cenou,
- n) rezervy - v očakávanej výške záväzku,

- o) dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou
- pri prevzatí - obstarávacou cenou,
Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- p) časové rozlíšenie na strane pasív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou,
- q) deriváty - nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou,
Spoločnosť nenakupovala deriváty.
- r) prenájatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci uzatvorenej do 31. decembra 2003 - sa v súvahe nevykazuje, je vedený na podsúvahovom účte v obstarávacej cene; akontácia pri finančnom lízingu je časovo rozlíšená a rozpúšťaná do nákladov počas doby prenájmu,
- s) daň z príjmov splatná - podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely,
- t) daň z príjmov odložená - sa účtuje pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.
- u) dotácie poskytnuté na obstaranie majetku,
V roku 2017 neboli poskytnuté dotácie na obstaranie majetku.
- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy - sa účtujú v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervy v zmysle §26 Zák. 431/2002 o účtovníctve na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou.
 - Opravné položky:
 - k zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
 - k podielom na základnom imaní v obchodných spoločnostiach na základe metódy vlastného imania,
 - k zásobám bez obratu nad 360 dní podľa posúdenia ich využiteľnosti v spoločnosti alebo možného odpredaja,
 - k zásobám materiálu, nedokončenej výroby a výrobkov, ktorých trhovú cenu poklesla pod obstarávaciu cenu, resp. pod ocenenie vlastnými nákladmi podľa prepočtu podielu obstarávacej ceny alebo vlastných nákladov na novej trhovej cene,
 - k nedokončenej výrobe predstavujúcej zákazkovú výrobu v súvislosti s vyjadrením strát zákazky,
 - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 20 %, nad 720 dní 50% a 1080 dní 100%
 - Odpisový plán
- a) Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol stanovený s ohľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje metódou rovnomerného odpisovania a začína sa odpisovať prvým dňom mesiaca, v ktorom sa zaradí do používania.
Pre daňové účely spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok v zmysle § 22-29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. Tieto odpisové sadzby sú rovnaké ako sadzby používané pre účtovné účely.
Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol stanovený s ohľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje metódou rovnomerného odpisovania po dobu 5 rokov od zaradenia do používania.
- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení. Metóda vlastného imania sa použila iba na určenie potreby tvoriť opravné položky, resp. precenenia na reálnu hodnotu.
- c) Pri cenných papieroch držaných do splatnosti sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa splatnosti postupne zvyšuje o úrokové výnosy (amortizované náklady).
- d) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú trhovou cenou.
- e) Deriváty sa oceňujú trhovou cenou.
- f) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú trhovou cenou.
- g) V roku 2017 neboli poskytnuté dotácie na obstaranie majetku

9. Prepočet údajov v cudzích menách na euro

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom určeným v kurzovom lístku ECB:

- v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu, alebo
- v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za euro sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

10. Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód

- a) zmeny metódy oceňovania nedokončenej výroby, polotovarov a výrobkov z dôvodov presnejšieho ocenenia v roku 2017 neboli
- b) zmeny postupov účtovania o výskume a vývoji v roku 2017 neboli
- c) zmeny postupov účtovania o zákazkovej výrobe v roku 2017 neboli

11. Informácie o účtovaní významných opráv chýb minulých účtovných období v bežnom účtovnom období:

- spoločnosť neúčtovala významné opravy chýb minulých období

Čl. III Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

- 1) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:
Netýka sa účtovnej jednotky.
- 2) Informácie o záväzkoch:
Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov: 0
Celková suma zabezpečených záväzkov: 0
- 3) Informácie o vlastných akciách:
Netýka sa účtovnej jednotky.
- 4) Informácie o orgánoch účtovnej jednotky:
 - a) Výška jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení poskytnutých pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky: netýka sa ÚJ
 - b) Pôžičky poskytnuté členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky: netýka sa účtovnej jednotky
 - c) Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať: netýka sa účtovnej jednotky
- 5) Informácie o povinnostiach účtovnej jednotky:
Spoločnosť neúčtovala v roku 2017 o finančných povinnostiach, ktoré sa nevykazujú v súvahe a sú významné na posúdenie finančnej situácie účtovnej jednotky.
Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.
Spoločnosť nemá povinnosti vyplývajúce z dôchodkových programov pre zamestnancov.
- 6) Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme: netýka sa účtovnej jednotky.

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

Od 31.12.2017 do dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky nenastali žiadne skutočnosti, ktoré neboli v predmetnej účtovnej závierke zohľadnené a mali by nepriaznivý vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.