

FINEP Premiére s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2018****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	FINEP Premiére, s.r.o. Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> - Maloobchod a veľkoobchod v rozsahu voľných živností, - Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti, - Automatizované spracovanie dát, - Reklamná a propagačná činnosť, - Administratívne práce

2. Zamestnanci

Spoločnosť neúčtuje o zamestnancoch.

Názov položky	2018	2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti FINEP Premiére s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2017

Účtovnú závierku spoločnosti FINEP Premiére s.r.o. za rok 2017 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 11. októbra 2018.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť je súčasťou konsolidovanej ÚZ. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť FINEP HOLDING, SE, ktorej súčasťou je spoločnosť FINEP Premiére, s.r.o., bude sprístupnená v jej sídle v Prahe, Havlíčkova 1030/1 a bude po jej schválení valným zhromaždením uložená v Obchodnom registri, vedeným Mestským súdom v Prahe oddiel H, vložka 7.

6. Významné udalosti roku 2018 v spoločnosti FINEP Premiére s.r.o.

Spoločnosť FINEP Premiére s.r.o. v roku 2018 realizovala výstavbu Polyfunkčného objektu PREMIÉRE, Šancová ulica, ktorý ako rozostavanú stavbu kúpila v roku 2007.

V roku 2017 podala žiadosť na zmenu činnosti v zmysle zákona číslo 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (EIA) za účelom výstavby objektu Polyfunkčný objekt ENDLICHER HOUSE, ktorý by stavebnotechnicky ukončil stavebnú čiaru ulice. Rozhodnutie Okresného úradu v prospech spoločnosti o tom, že sa predmetná zmena činnosti nebude posudzovať, nadobudlo právoplatnosť dňa 4.5.2018. Právoplatné rozhodnutie bolo napadnuté niektorými účastníkmi konania na Okresnej prokuratúre, ktoré nezistila porušenie zákona a spis vrátila bez námietok Okresnému úradu. Na základe uvedeného podali účastníci konania správnu žalobu, o ktorej nebolo do konca roku 2018 právoplatne rozhodnuté.

FINEP Premiére s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2018****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Zároveň v roku 2018 bolo vydané územné rozhodnutie týkajúce sa zmeny dopravného napojenia objektu. Územné rozhodnutie bolo napadnuté odvolaním účastníkov konania, o ktorom do konca roku 2018 nebolo právoplatne rozhodnuté.

Spoločnosť pokračovala v predaji bytov, apartmánov a garáží a komunikovala s potenciálnymi záujemcami o prenájom obchodných a administratívnych priestorov na 1. a 2. NP objektu.

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 za rok 2018 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 na účtovné obdobie 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 ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Moment zaúčtovania nákladov – predaj projektu (bytov, nebytových priestorov, atď.). Za rozhodný deň dokončenia projektu sa považuje deň podania návrhu na vklad prvej zmluvy o predaji jednotky (bytovej), prípadne inej časti projektu na kataster nehnuteľnosti. K termínu podania návrhu na vklad prvej kúpnej zmluvy na zápis do katastra nehnuteľnosti spoločnosť zistí celkovú obstarávaciu cenu projektu. K momentu predaja spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok výsledovky „Zmena stavu vnútroorganizačných zásob“) pomernú časť nákladov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu. Predaj pozemkov (pri predaji bytovej výstavby) – účtovanie o nákladoch.
7. 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.
8. Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Účtovná jednotka účtuje o úrokoch z úverov, bankových poplatkoch týkajúcich sa úverov ako súčasti ceny k nedokončenej výrobe 121(A) do obdobia odovzdania prvých bytov klientom. Od tohto obdobia účtuje spoločnosť o úrokoch z úverov na účtoch 562(A) a vykazuje ich ako „Nákladové úroky“ vo výkaze ziskov a strát.
9. 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, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Vyžaduje tiež, aby manažment uskutočnil určité rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad spoločnosti. Oblasť, ktoré vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo vykazujú vyššiu mieru zložitosti, predstavujú najmä opravné položky k nedokončenej výrobe a hotovým výrobkom, ako aj odhady týkajúce sa súdnych sporov. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
10. 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 uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

FINEP Premiére s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2018****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****11. 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 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) a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.) V prípade projektu FINEP Premiére sa takto oceňujú obstarané pozemky.
- b) Zásoby obstarané kúpou:
- Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO / váženého aritmetického priemeru. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO / váženého aritmetického priemeru. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.

Zásoby vlastnej výroby - projekt FINEP Premiére sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa priame náklady vynaložené na výstavbu projektu (náklady na obstaranie pozemku a na výstavbu projektu), ďalej náklady, ktoré priamo súvisia s projektom (predovšetkým náklady stavebného manažmentu) a ostatné náklady, pri ktorých je možné určiť, že boli vynaložené v súvislosti so zhotovením projektu (vrátane úrokov z úveru na projekt do momentu ukončenia výstavby a prevzatia projektu od dodávateľa). Spoločnosť vykazuje jednotlivé komponenty zvyšujúce obstarávaciu cenu zásob vlastnej výroby súvahovo, t.j. položky vstupujúce do obstarávacej ceny sú vykázané vo výkaze ziskov a strát až v momente predaja zásob.

- c) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- d) 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).
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) Pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21% po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- k) Daň z príjmov odložená – účtuje sa 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 %.

12. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

FINEP Premiére s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2018****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- **Rezervy** – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na audit roku 2018 v sume 3 250 EUR. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- **Opravné položky** – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - 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 vo výške 80 % podľa posúdenia ich využiteľnosti v spoločnosti alebo možného odpredaja,
 - k zásobám materiálu, nedokončenej výroby a výrobkov, ktorých trhovacia cena klesla 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 100 %, nad 180 dní 70 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti 5 %.
- **Plán odpisov**

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov, 40 rokov	5,0 %, 2,5%
Stroje a zariadenia	6 rokov, 8 rokov	16,7 %, 12,5%
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Softvér	4 roky	25,0 %

Spoločnosť v roku 2018 neúčtuje o dlhodobom odpisovanom majetku a o súvisiacich odpisoch.

13. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

14. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Nenastali žiadne skutočnosti.

15. Oprava významných chýb minulých období

Nenastali žiadne skutočnosti.

FINEP Premiére s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Závazky**1.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 106 956	1 815 447
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	3 106 956	1 815 447
Krátkodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 665 338	2 420 141
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu krátkodobé záväzky	3 665 338	2 420 141

Dlhodobé záväzky tvoria prijaté úvery od spoločností:

P&Park s.r.o. v sume 1 061 234 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5% a doba splatnosti 31. decembra 2021), FHSE, SE v sume 1 003 124 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5%, okrem 83 038 EUR s úrokovou sadzbou EURIBOR 12M + 1,80% a doba splatnosti 31. decembra 2020, okrem 168 392 EUR s úrokovou sadzbou EURIBOR 12M + 0,5% a 751 694 EUR so splatnosťou 31. decembra 2021).

Greenfields družstvo v sume 231 353 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,50% a doba splatnosti 31. decembra 2020 okrem 251 157 EUR so splatnosťou 31. decembra 2021).

FINBA a.s. v sume 560 088 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5% a doba splatnosti 31. decembra 2021).

Krátkodobé záväzky tvoria prijaté úvery od spoločností:

P&Park s.r.o. v sume 418 346 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,50% a doba splatnosti 31. Decembra 2019), FHSE, SE v sume 418 333 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5% a doba splatnosti 31.12.2019), Greenfields družstvo v sume 17 327 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,50% a doba splatnosti 31. decembra 2014).

Závazky z obchodného styku vo výške 2 798 303 EUR, daňový záväzok vo výške 13 029 EUR.

IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky****Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2018 daňové priznania spoločnosti za roky 2014 až 2018 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Spoločnosť uzatvorila kontrakt s dodávateľom pre výstavbu Projektu Premiere spoločnosťou Skanska SK a.s. v celkovej hodnote 12 429 943 EUR, z ktorých bolo v r.2018 vyfakturované 2 543 299,94 EUR.

V. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2018 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.