

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018

A. Všeobecné informácie

a) Identifikácia účtovnej jednotky

Obchodné meno účtovnej jednotky	Párovské lúky a.s. (ďalej tiež „spoločnosť“)
Sídlo účtovnej jednotky	Zochova 6-8, 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 prenájomom

c) Schválenie účtovnej závierky za rok 2017

Účtovnú závierku spoločnosti Párovské lúky a.s. za rok 2017 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 28.08.2018.

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 2018 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 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 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 2018 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 21 %, 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.

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

Spoločnosť vykazuje v zásobách pozemky, obstarané za účelom predaja vo výške 4 802 446 Eur (133 – Nehnutelnosť na predaj) a náklady na výstavbu nehnuteľnosti na predaj po ukončení výstavby, aktivované do nedokončenej výroby vo výške 436 833 Eur (121 – Nedokončená výroba)

Nehnutelnosť na predaj

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľností na predaj za účtovné obdobie	
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj od začiatku obstarávania	4 802 446

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	2018	2017
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	8 116	8 417
Spolu krátkodobé pohľadávky	8 116	8 417
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	2018	2017
Pokladňa, ceniny	0	0
Bankové účty bežné	571	2 907
Spolu	571	2 907

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. 2018	Stav k 31.12. 2017
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 r. 2017

Položka	2017
Účtovná strata	30 899
Vysporiadanie účtovnej straty	2018
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	30 899
Spolu	30 899

b) Prehľad o rezervách

31. december 2018

Položka	Stav k 1. 1. 2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2018
Krátkodobé rezervy		70			70
Krátkodobé zákonné rezervy					
Ostatné krátkodobé rezervy		70		-	70
<i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i>		70			70
<i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i>					

c) Prehľad o záväzkoch1. Záväzky po lehote splatnosti a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	Spolu k 31. 12. 2018	Spolu k 31. 12. 2017
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	21 384	8 710

Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 – 5 rokov	5 301 084	5 294 488
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov		
Spolu dlhodobé záväzky	5 301 084	5 294 488

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 31.12.2018
Dlhodobé pôžičky	EUR	748 787
Dlhodobé pôžičky	EUR	4 500 685

F. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – výnosy

a) Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb

Spoločnosť v roku 2018 dosiahla tržby z služieb vo výške 13 924,77 €.

b) Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky	2018	2017		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný stav	Konečný stav	Začiatkový stav	2018	2017
Nedokončená výroba	436 833	421 255	320 452	15 578	100 803
Spolu	436 833	421 255	320 452	15 578	100 803
Iné - presuny	-	-	-	0	
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	-	-	-	15 578	100 803

G. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – náklady

a) Náklady za poskytnuté služby

Položka	2018	2017
Služby	22 921	119 564
<i>Náklady na výstavbu nehnuteľností</i>	15 578	100 803

<i>Nájomné nebytových priestorov</i>	300	430
<i>Ekonomické služby a daňové poradenstvo</i>	4 650	6 737
<i>Ostatné služby</i>	2 393	11 594

b) Ostatné náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Položka	2017	2017
Ostatné významné položky finančných nákladov	12 661	10 110
- úroky z prijatých pôžičiek	12 072	9 769
- bankové poplatky	589	341

H. Daň z príjmov

Z dôvodu vyčíslenia nulového základu dane spoločnosť účtovala o splatnej dani z príjmu vo výške daňovej licencie 0,00 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 nastali zmeny: 14. 08. 2018 spoločnosť Highest Investment postúpila pohľadávku vo výške 385 787,17 € na spoločnosť SPRÁVA s.r.o. so sídlom Františka Diviše 944, 104 00 Praha 10, Uhříněves, Česká republika kedy sa táto spoločnosť stáva novým veriteľom spoločnosti Párovské lúky a.s.

K. Prehľad zmien vlastného imania

31. december 2018

Položka	Stav k 1. 1. 2018	Stav k 31. 12. 2018
Základné imanie	33 194	33 194
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	3 319	3 319
Neuhradená strata minulých rokov	-73 134	-104 032
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-30 899	- 7 408
Celkom	-67 520	-74 927