

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2021

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 2020

Účtovnú závierku spoločnosti Párovské lúky a.s. za rok 2020 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 08.10.2021

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 2021 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 2021 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 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. Zmena účtovných zásad a účtovných metód
Spoločnosť v roku 2021 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 885 641 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	2021	2020
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	18 006	16 626
Spolu krátkodobé pohľadávky	18 006	16 626
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	2021	2020
Pokladňa, ceniny	0	0
Bankové účty bežné	14 758	9 967
Spolu	14 758	9 967

E. Doplňujúce údaje k súvahe – pasíva**a) Vlastné imanie**

Prehľad pohybov vo vlastnom imaní sú uvedené v časti K.

Popis základného imania

Text	Stav k 1.1. 2021	Stav k 31.12. 2021
Upísané základné imanie celkom	33 194	33 194
- z toho: nepeňažný 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. 2020

Položka	2020
Účtovná strata	18 836
Vysporiadanie účtovnej straty	2020
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	18 836
Spolu	18 836

b) Prehľad o rezervách

31. december 2021

Položka	Stav k 1. 1. 2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2021
Krátkodobé rezervy	70	77	70		77
Krátkodobé zákonné rezervy					
Ostatné krátkodobé rezervy	70	77	70	-	77
<i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i>	70	77	70		77
<i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i>					

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

Položka	Spolu k 31. 12. 2021	Spolu k 31. 12. 2020
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	8 098	8 098

Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 – 5 rokov	5 849 488	5 682 956
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov		
Spolu dlhodobé záväzky	5 849 488	5 682 956

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 31.12.2021
Dlhodobé pôžičky	EUR	1 253 787
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 2021 dosiahla tržby z služieb vo výške 2356,14 €.

b) **Zmena stavu vnútroorganizačných zásob**

Názov položky	2021	2020		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný stav	Konečný stav	Začiatkový stav	2021	2020
Nedokončená výroba	885 641	751 100	499 318	134 541	251 782
Spolu	885 641	751 100	499 318	134 541	251 782
Iné - presuny	-	-	-	0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	-	-	-	134 541	251 782

G. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – náklady

a) **Náklady za poskytnuté služby**

Položka	2021	2020
Služby	146 292	257 040
<i>Náklady na výstavbu nehnuteľností</i>	146 292	257 040

<i>Nájomné nebytových priestorov</i>	240	300
<i>Ekonomické služby a daňové poradenstvo</i>	4 527	4 510
<i>Ostatné služby</i>	530	448

b) Ostatné náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Položka	2021	2020
Ostatné významné položky finančných nákladov	16 740	15 036
- úroky z prijatých pôžičiek	16 533	14 826
- bankové poplatky	207	210

H. Daň z príjmov

Z dôvodu vyčíslenia nulového základu dane spoločnosť účtovala o splatnej dani z príjmu vo výške 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

žiadne

K. Prehľad zmien vlastného imania

31. december 2021

Položka	Stav k 1. 1. 2021	Stav k 31. 12. 2021
Základné imanie	33 194	33 194
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	3 319	3 319
Neuhradená strata minulých rokov	-128 768	-147 604
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-18 836	-27 005
Celkom	-111 091	-138 096