

**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2022****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 prenájmom

**c) Schválenie účtovnej závierky za rok 2021**

Účtovnú závierku spoločnosti Párovské lúky a.s. za rok 2021 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 01.07.2022.

**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 2022 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. Použitie 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 2022 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 2022 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 1 017 773 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   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| Pohľadávky po lehote splatnosti                                   | 0             | 0             |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka        | 11 015        | 18 006        |
| <b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>                                | <b>11 015</b> | <b>18 006</b> |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | -             | -             |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov   | -             | -             |
| <b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>                                  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |

**c) Prehľad o finančných účtoch**

Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre:

| Položka            | 2022         | 2021          |
|--------------------|--------------|---------------|
| Pokladňa, ceniny   | 0            | 0             |
| Bankové účty bežné | 8 117        | 14 759        |
| <b>Spolu</b>       | <b>8 117</b> | <b>14 759</b> |

**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. 2022 | Stav k 31.12. 2022 |
|--------------------------------|------------------|--------------------|
| 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. 2021

| Položka                                     | 2021          |
|---|---------------|
| Účtovná strata                              | 27 005        |
| <b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>        | <b>2021</b>   |
| Prevod do neuhradenej straty minulých rokov | 27 005        |
| <b>Spolu</b>                                | <b>27 005</b> |

**b) Prehľad o rezervách**31. december 2022

| Položka  | Stav k 1. 1. 2022 | Tvorba    | Použitie  | Zrušenie | Stav k 31. 12. 2022 |
|--|-------------------|-----------|-----------|----------|---------------------|
| <b>Krátkodobé rezervy</b>  | <b>77</b>         | <b>77</b> | <b>77</b> |          | <b>77</b>           |
| Krátkodobé zákonné rezervy   |                   |           |           |          |                     |
| Ostatné krátkodobé rezervy   | 77                | 77        | 77        | -        | 77                  |
| <i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i> | 77                | 77        | 77        |          | 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. 2022 | Spolu k 31. 12. 2021 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Krátkodobé záväzky:</b>   |                      |                      |
| Záväzky po lehote splatnosti |                      |                      |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane | 8 119            | 8 098            |
| <b>Dlhodobé záväzky:</b>                                  |                  |                  |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 – 5 rokov       | 5 995 132        | 5 849 489        |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov       |                  |                  |
| <b>Spolu dlhodobé záväzky</b>                             | <b>5 995 132</b> | <b>5 849 489</b> |

## 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, vykázane v zásobách.

## 3. Pôžičky

| Názov položky    | Mena | Suma istiny v mene k 31.12.2022 |
|------------------|------|---------------------------------|
| Dlhodobé pôžičky | EUR  | 1 381 287                       |
| 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 2022 dosiahla tržby z služieb vo výške 2356,14 €.

### b) Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

| Názov položky  | 2022             | 2021           |                 | Zmena stavu vnútroorganizačných zásob |                |
|--|------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|----------------|
|  | Konečný stav     | Konečný stav   | Začiatkový stav | 2022                                  | 2021           |
| Nedokončená výroba   | 1 017 773        | 885 641        | 751 100         | 132 132                               | 134 541        |
| <b>Spolu</b>   | <b>1 017 773</b> | <b>885 641</b> | <b>751 100</b>  | <b>132 132</b>                        | <b>134 541</b> |
| Iné - presuny  | -                | -              | -               | 0                                     | 0              |
| Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát | -                | -              | -               | 132 132                               | 134 541        |

## G. Doplňujúce údaje k výkazu ziskov a strát – náklady

### a) Náklady za poskytnuté služby

| Položka | 2022    | 2021    |
|---------|---------|---------|
| Služby  | 141 290 | 146 292 |

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| <i>Náklady na výstavbu nehnuteľností</i>      | 141 290 | 146 292 |
| <i>Nájomné nebytových priestorov</i>          | 240     | 240     |
| <i>Ekonomické služby a daňové poradenstvo</i> | 4 721   | 4 527   |
| <i>Ostatné služby</i>                         | 554     | 530     |

#### b) Ostatné náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

| Položka   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Ostatné významné položky finančných nákladov</b> | <b>18 392</b> | <b>16 740</b> |
| - úroky z prijatých pôžičiek                        | 18 144        | 16 533        |
| - bankové poplatky                                  | 248           | 207           |

#### 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 zvierka a do dňa zostavenia účtovnej zvierky

žiadne

#### K. Prehľad zmien vlastného imania

31. december 2022

| Položka   | Stav<br>k 1. 1. 2022 | Stav<br>k 31. 12. 2022 |
|---|----------------------|------------------------|
| Základné imanie                                 | 33 194               | 33 194                 |
| Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov    | 3 319                | 3 319                  |
| Neuhradená strata minulých rokov                | -147 604             | -174 609               |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -27 005              | -26 183                |
| <b>Celkom</b>                                   | <b>-138 096</b>      | <b>-164 279</b>        |