

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI
SKY PARK OFFICES a.s.
za rok končiaci 31. decembra 2022**

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti SKY PARK OFFICES a.s.:

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti SKY PARK OFFICES a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

10. júna 2023 Spoločnosť zmenila právnu formu na akciovú spoločnosť a premenovala sa na SKY PARK OFFICES a.s.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

BDO Audit

BDO Audit, spol. s r. o.
Licencia UDVA č. 339



29. júna 2023
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

M. Bombalová
Ing. Miriam BOMBALOVÁ, FCCA
Licencia UDVA č. 1004



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 4 5 2 5 2 1 IČO 5 0 7 4 6 5 2 9 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

SKY PARK OFFICES, a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

BOTTOVA

Číslo

1 / 1

PSČ

Obec

8 1 1 0 9 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I , o d d i e l S a
, v l o ž k a č í s l o 7 5 7 6 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 2 . 0 3 . 2 0 2 3

Schválená dňa:

0 2 . 0 3 . 2 0 2 3

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2			Netto 3
				Korekcia - časť 2				
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 5 0 9 7 9 3 9 4	1 4 3 8 9 2 2 8 2				
			7 0 8 7 1 1 2		8 8 3 5 3 2 1 9			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 2 6 1 5 1 4 3 5	1 1 9 1 8 6 1 3 5				
			6 9 6 5 3 0 0		8 2 4 2 5 6 5 7			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	5 1 2 6 6 4 3 7	5 0 3 7 3 4 9 4				
			8 9 2 9 4 3		0			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0				
			0		0			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	0	0				
			0		0			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	9 8 8 4	0				
			9 8 8 4		0			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	5 1 2 5 6 5 5 3	5 0 3 7 3 4 9 4				
			8 8 3 0 5 9		0			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0				
			0		0			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0				
			0		0			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0				
			0		0			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	7 4 8 8 4 9 9 8	6 8 8 1 2 6 4 1				
			6 0 7 2 3 5 7		8 2 4 2 5 6 5 7			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3 2 6 8 6 9 2	3 2 6 8 6 9 2				
			0		4 0 7 6 3 3 7			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	6 5 6 1 3 5 1 4	6 0 2 8 4 2 0 2				
			5 3 2 9 3 1 2		7 2 1 2 5 7 1 1			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	3 4 3 1 2 3 3	2 7 9 7 8 5 8				
			6 3 3 3 7 5		4 6 9 9 8 5 5			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0		
			0		0	
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0		
			0		0	
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 2 0 8 3 0	1 1 1 6 0		
			1 0 9 6 7 0		7 1 5 7 6	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 4 0 3 5 0 1	2 4 0 3 5 0 1		
			0		1 2 9 2 1 9 3	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	4 7 2 2 8	4 7 2 2 8		
			0		1 5 9 9 8 5	
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0		
			0		0	
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0	0		
			0		0	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0		
			0		0	
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0		
			0		0	
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0		
					0	
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	0	0		
			0		0	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0		
			0		0	
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0		
			0		0	
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28	0	0		
			0		0	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29		0	0	
				0		0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30		0	0	
						0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31		0	0	
				0		0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32		0	0	
				0		0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33		2 2 8 3 6 0 8 5	2 2 7 1 4 2 7 3	
				1 2 1 8 1 2		4 4 2 2 9 1 0
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34		0	0	
				0		0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35		0	0	
				0		0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36		0	0	
				0		0
3.	Výrobky (123) - /194/	37		0	0	
				0		0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38		0	0	
				0		0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39		0	0	
				0		0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40		0	0	
				0		0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41		2 2 7 8 7 1 2	2 2 7 8 7 1 2	
				0		0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42		0	0	
				0		0



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43		0	0
				0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44		0	0
				0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45		0	0
				0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46		0	0
					0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47		0	0
				0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48		0	0
				0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49		0	0
				0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50		2 2 7 8 7 1 2	2 2 7 8 7 1 2
					0
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51		0	0
				0	0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52		0	0
					0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		1 9 5 3 1 4 9 8	1 9 4 0 9 6 8 6
				1 2 1 8 1 2	1 2 2 1 2 4 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		5 3 9 5 2 2	4 1 7 7 1 0
				1 2 1 8 1 2	1 1 2 0 2 2 9
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55		0	0
				0	9 9 6 5 8 3
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56		0	0
				0	0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			
			1	Brutto - časť 1			Netto 2		Netto 3	
				Korekcia - časť 2						
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	5 3 9 5 2 2			4 1 7 7 1 0				
			1 2 1 8 1 2			1 2 3 6 4 6				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0			0				
								0		
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0			0				
			0					0		
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0			0				
			0					0		
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0			0				
			0					0		
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0			0				
			0					0		
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0			0				
			0			1 0 1 0 1 2				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	1 0 8 6 1 5 6			1 0 8 6 1 5 6				
								0		
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 7 9 0 5 8 2 0			1 7 9 0 5 8 2 0				
			0					0		
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0			0				
			0					0		
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0			0				
			0					0		
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0			0				
			0					0		
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69	0			0				
								0		
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0			0				
			0					0		



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 0 2 5 8 7 5	1 0 2 5 8 7 5	
			0		3 2 0 1 6 6 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 1 2 3 3	1 1 2 3 3	
					8 2 3 6
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 0 1 4 6 4 2	1 0 1 4 6 4 2	
			0		3 1 9 3 4 3 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 9 9 1 8 7 4	1 9 9 1 8 7 4	
			0		1 5 0 4 6 5 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	
					0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 1 2 4 8	3 1 2 4 8	
					3 3 8 8 0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	8 4 8 4 7 2	8 4 8 4 7 2	
					7 9 1 9 1 0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 1 1 2 1 5 4	1 1 1 2 1 5 4	
					6 7 8 8 6 2

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 4 3 8 9 2 2 8 2	8 8 3 5 3 2 1 9
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	6 7 5 1 7 1 0 1	9 9 2 3 2 6 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 8 3 7 3 2 5 4	1 8 3 7 3 2 5 4
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 8 3 7 3 2 5 4	1 8 3 7 3 2 5 4
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84	0	0
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	6 1 6 1 9 6 5 6	0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	0	0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	0	0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89	0	0



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 1 5 0 0 1 1 4 9	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	3 3 6 7 1 0 5	0
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95	0	0
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	- 1 8 3 6 8 2 5 4	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 0 9 4 6 7 7	- 3 6 7 6 6 3 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	0	0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	1 0 9 4 6 7 7	- 3 6 7 6 6 3 8
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 4 3 0 6 6 3	- 4 7 7 3 3 5 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 6 3 7 5 1 8 1	7 8 4 2 9 9 5 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 4 6 0 7 2	1 7 7 8 7 3 3 3
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 0 4 6 0 7 2	1 3 6 2 7 3 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	1 0 4 6 0 7 2	1 3 6 2 7 3 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	1 6 4 2 4 5 9 4
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	0	0



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	6 5 4 0 9 2 9 0	5 3 8 4 3 8 4 7
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	7 4 1 7 4 6 9	2 9 0 5 3 6 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 0 1 6 7 7 2	2 9 0 5 3 5 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 6 1 0 7 2	6 3 1 9 2 3
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 6 5 5 7 0 0	2 2 7 3 4 3 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	4 3 9 5 1 5 0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	5 4 7	0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	5 0 0 0	5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 5 9 5 0	4 4 5 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 5 9 5 0	4 4 5 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 4 7 6 4 0 0	3 8 8 8 9 6 4
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	0	0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	0	0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 9 5 5 4 3 2	2 5 6 5 6 5 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 9 0 4 1 7 0 6	4 7 2 9 2 5 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	0	0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 9 5 5 4 3 2	2 5 6 5 6 5 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 7 9 3 1 8	2 1 3 2 1 4 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 2 8 0 6 9 5 6	3 1 4 5 6
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 4 0 2 1 5 2 1	7 5 1 7 0 1 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	7 7 2 7 5 9	4 9 5 0 2 5
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 6 8 6 3 0 5	1 8 4 5 4 4 0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	0	0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 2 3 6 2 6	3 7 8 7 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	4 9 2 3 9 8 5	3 0 7 1 7 9 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	4 9 2 3 9 8 5	3 0 7 1 7 9 6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	2 7 5 7 8 0	2 0 1 4 3 2 3
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 2 1 8 1 2	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 6 1 1 7 2 5 4	5 2 5 5 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 0 2 0 1 8 5	- 2 7 8 7 7 6 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 4 9 6 3 6 8	2 2 5 1 9 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 8 0 5 9 3	2 0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	0	8
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	0	8
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	6 7	1 2
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	1 8 0 5 2 6	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	0	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 7 7 0 1 1 5	1 9 8 5 6 1 0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 2 0 5 2 9 2	1 8 5 7 2 8 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 7 8 9 2 5 5	1 1 2 4 5 0 8
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 4 1 6 0 3 7	7 3 2 7 7 5
O.	Kurzové straty (563)	52	1 3 3	1 5 6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	5 2 0 3 5 2	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 4 3 3 8	1 2 8 1 7 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 5 8 9 5 2 2	- 1 9 8 5 5 9 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 4 3 0 6 6 3	- 4 7 7 3 3 5 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	0	1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 4 3 0 6 6 3	- 4 7 7 3 3 5 3

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

SKY PARK OFFICES, a.s.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

SKY PARK OFFICES, a.s. (ďalej len spoločnosť), je akciová spoločnosť, ktorá bola založená zakladateľskou listinou dňa 19.01.2017. Dňa 24.02.2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, vložka 7576/B. Spoločnosť sídli v Bratislave, Bottova 1/1, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 50746529.

S účinnosťou od 10.6.2023 spoločnosť zmenila právnu formu z s.r.o. na a.s..

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

1. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
2. Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
3. sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľných živností
4. faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
5. marketing, prieskum trhu a verejnej mienky
6. reklamná, inzertná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
7. prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytnutia iných než základných služieb spojených s prenájomom
8. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
9. skladovanie a uskladňovanie
10. vedenie účtovníctva
11. čistiace a upratovacie služby
12. administratívne služby
13. nákup a predaj nehnuteľností
14. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
15. prenájom hnutel'ných vecí

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti 19.10.2022.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

SKY PARK OFFICE, a.s.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika

TEL.: +421 2 44 455 111
IČO: 50 746 529, IČ DPH: SK2120452521
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského
súdu Bratislava III, odd. Sa, Vložka číslo:
7576/B

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	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.

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.

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.

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.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Property j.s.a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava.

5. Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala v účtovnom období 2022 ani v účtovnom období 2021 žiadnych zamestnancov.

6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2021 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 31. marca 2022.

7. Schválenie audítora

Jediný spoločník spoločnosti schválil a zároveň poveril audítora – spoločnosť BDO Audit, spol. s r. o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO: 44 455 526, Licencia SKAU č. 399, aby vykonala audit riadnej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti, ktorá je zostavená k 31.12.2022.

SKY PARK OFFICE, a.s.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika

TEL.: +421 2 44 455 111
IČO: 50 746 529, IČ DPH: SK2120452521
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského
súdu Bratislava III, odd. Sa, Vložka číslo:
7576/B

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 7 4 6 5 2 9

DIČ 2 1 2 0 4 5 2 5 2 1

B. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH/ AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2021 bola takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	18 373 254	100	100
Spolu	18 373 254	100	100

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2022 je takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ALTO Property j.s.a.	18 373 254	100	85
Spolu	18 373 254	100	85

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa na ťarchu účtovej skupiny 04 – Obstaranie dlhodobého majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 384 – Výnosy budúcich období a účet časového rozlíšenia sa rozpúšťa do výnosov vo vecnej a časovej súvislosti so zaúčtovaním odpisov. Bezodplatne nadobudnutý dlhodobý hmotný majetok, o ktorom sa účtuje v účtovej skupine 03 sa účtuje so súvzťažným zápisom v prospech účtu 648 – Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, zaúčtuje do nákladov daného roka na účet 518.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 7 4 6 5 2 9

DIČ 2 1 2 0 4 5 2 5 2 1

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová Ročná odpisová sadzba
Oceniteľné práva (licencia)	4	lineárna	1/4
Distribučný a spojovací STL plynovod	45	lineárna	1/45
Administratívne budovy	40	lineárna	1/40
Komunikácie a spevnené plochy	20	lineárna	1/20
Výťahy, klimatizácia	12	lineárna	1/12
Fit outy nájomcovia	5-10	lineárna	1/5-1/10

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba
Stavby	20 - 40	lineárna	1/12 - 1/40
Stroje, prístroje a zariadenia	6-12	lineárna	1/6 - 1/12
Inventár	6	lineárna	1/6
Iný dlhodobý hmotný majetok	4	lineárna	1/4

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,

SKY PARK OFFICE, a.s.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika

TEL.: +421 2 44 455 111
IČO: 50 746 529, IČ DPH: SK2120452521
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského
súdu Bratislava III, odd. Sa, Vložka číslo:
7576/B

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti (pre viac informácií pozri bod D.15 Zníženie hodnoty majetku a opravné položky).

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

5. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní, neuhradenej straty minulých rokov a nerozdeleného zisku minulých rokov.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí, a to vo výške 5 % z čistého zisku, nie však viac ako 10 % základného imania. Rezervný fond spoločnosť každoročne dopĺňa vo výške 5 % z čistého zisku vyčísleného v ročnej účtovnej závierke. Takto dopĺňa rezervný fond spoločnosť až do dosiahnutia výšky rezervného fondu určenej v zakladateľskej listine, najmenej na výšku 10 % základného imania v zmysle Obchodného zákonníka.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

7. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver a krátkodobý záväzok sa považuje aj časť dlhodobých úverov a časť dlhodobých záväzkov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

8. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

9. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

10. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 7 4 6 5 2 9

DIČ

2 1 2 0 4 5 2 5 2 1

11. Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu, podporu alebo príspevok sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácie na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

Dotácie na úhradu nákladov, ktoré kompenzujú konkrétne náklady spojené s činnosťou Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

12. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

13. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú / na základe časového rozlíšenia metódou efektívnej úrokovej miery.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

14. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

15. Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatel'né náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

SKY PARK OFFICE, a.s.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika

TEL.: +421 2 44 455 111
IČO: 50 746 529, IČ DPH: SK2120452521
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského
súdu Bratislava III, odd. Sa, Vložka číslo:
7576/B

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat' daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 7 4 6 5 2 9

DIČ 2 1 2 0 4 5 2 5 2 1

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť v roku 2022 nadobudla Goodwill, ktorý vznikol zlúčením spoločností Alto RE SPV 4 a SKY PARK OFFICES v obstarávacej hodnote 51.256.552,69 EUR. Tento majetok sa bude odpisovať 38 rokov a 8 mesiacov, v nadväznosti na zostatkovú dobu odpisovania budovy. K dátumu účtovnej závierky spoločnosť testovala hodnotu goodwillu na znehodnotenie a neidentifikovala žiadne indikátory, ktoré by naznačovali zníženie hodnoty goodwillu.

2. Dlhodobý hmotný majetok

Na nehnuteľnosti, hnutelný majetok a pohľadávky je v súvislosti s poskytnutím bankovým úverom zriadené záložné právo v prospech Tatra banky, a.s.

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Prop.Ser.SR trhovú hodnotu dlhodobého hmotného majetku k 31.12.2022 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	2 096	18 957
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	7 415 373	2 886 405
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	1 021 384	17 755 596
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	24 688	31 737
Závazky spolu	8 463 541	20 692 695

4. Deriváty

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap IRS v TB s nominálnou hodnotou 67.877.600 EUR s trvaním do 31.12.2027 a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2022 je 3.364.868,27 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

SKY PARK OFFICE, a.s.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika

TEL.: +421 2 44 455 111
IČO: 50 746 529, IČ DPH: SK2120452521
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského
súdu Bratislava III, odd. Sa, Vložka číslo:
7576/B

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 7 4 6 5 2 9

DIČ

2 1 2 0 4 5 2 5 2 1

	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku	Dohodnutá cena podkladového nástroja
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	
Menová futurita	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	3 364 868	0	
Úrokový swap	146 142	0	2,855 %
Úrokový swap	3 218 726	0	1,730 %

	k 31.12.2022		k 31.12.2021	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0
Menová futurita	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	3 367 105	0	0
Úrokový swap	0	3 367 105	0	0

5. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

	2022 EUR	2021 EUR
Predaj časti podniku	16 076 445	0
Spolu	16 076 445	0

6. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

	2022 EUR	2021 EUR
Predaj časti podniku	22 811 637	0
Spolu	22 811 637	0

Mimoriadne náklady a výnosy pochádzajú z predaja časti podniku. Spoločnosť SKY PARK OFFICE predala časť podniku spoločnosti SKY PARK Pamiatka.

SKY PARK OFFICE, a.s.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika

TEL.: +421 2 44 455 111
IČO: 50 746 529, IČ DPH: SK2120452521
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského
súdu Bratislava III, odd. Sa, Vložka číslo:
7576/B

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	7	4	6	5	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	4	5	2	5	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky k 31.12.2022.

2. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne ostatné finančné povinnosti k 31.12.2022

3. Najatý majetok

Spoločnosť k 31.12.2022 nemá žiaden majetok prenajatý formou finančného prenájmu.

4. Prenajatý majetok

Primárnou aktivitou spoločnosti je prenájom majetku. Táto podnikateľská aktivita a taktiež aktivity a služby spojené s prenájomom majetku generujú gro reportovaných výnosov k 31.12.2022.

F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31.12.2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali nasledovné udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke:

- od 10.06.2023 je základné imanie spoločnosti 5 000 000 EUR a zároveň došlo k transformácii spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.