

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Ubytovne s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 22.04.2016. Dňa 10.05.2016 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 111261/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo má 50 316 648.

V roku 2022 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- vznik funkcie konateľovi Ing. arch. Jurajovi Nevolníkovi 01.01.2022.

V roku 2023 nenastali žiadne zmeny v obchodnom registri.

Hlavným predmetom činnosti je

1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
5. prenájom hnuteľných vecí
6. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
7. reklamné a marketingové služby,
8. administratívne služby,
9. vedenie účtovníctva,
10. faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
11. uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2023 ani 2022 žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Bory, a.s.	5 000	100	100	100
Spolu	5 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Bory, a.s. so sídlom na Slovensku.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Členovia štatutárnych orgánov k 31.12.2023

Konatelia:

Michal Rehák

Ing. arch. Juraj Nevolník

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy dvaja konatelia, a to spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii podpisujúceho pripojí podpisujúci svoj vlastnoručný podpis.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť Ubytovne s.r.o. nie je materskou účtovnou jednotkou.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

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.

3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2022 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 27.07.2023.

4. SCHVÁLENIE AUDÍTORA

Spoločnosť nemala povinnosť overenia účtovnej závierky k 31.12.2023 audítorom.

5. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2023 a 2022 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové, mzdové náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku.

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

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa na ľarchu 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.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby – ubytovacie zariadenie-apartmánový dom	40	1/40	rovnomerná
Stavby – komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, chodníky, vodovod, kanalizácia, plynovod, areálové osvetlenie	20	1/20	rovnomerná
Elektrické rozvody a vedenia	12	1/12	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4	1/4	rovnomerná
Inventár	6	1/6	rovnomerná

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

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacía cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa pri ich vzniku oceňujú v menovitých hodnotách. Záväzky sa pri ich prevzatí 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.

Dlhodobé, 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.

h) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

j) Vlastné imanie

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 vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri mestského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú 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.

k) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú pri prvotnom zaúčtovaní na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO	5	0	3	1	6	6	4	8
-----	---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ	2	1	2	0	2	7	2	1	9	8
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

l) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

m) 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:

- 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 nevyužit' daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

n) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

6. DLHODOBÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť nevlastnila žiaden dlhodobý nehmotný majetok k 31.12.2023 ani k 31.12.2022.

Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	575 425	70 243	0	8 043	0	653 711
Prírastky	0	2 060	0	0	0	2 060
Úbytky	0	0	0		0	0
Presuny	0	+6 040	0	-6 040	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	575 425	78 343	0	2 003	0	655 771
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	2 196	0	0	0	2 196
Prírastky	0	4 136	0	0	0	4 136
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	6 332	0	0	0	6 332
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	156 783	18 540	0	2 192	0	177 515
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	76 406	9 758	0	1 912	0	88 076
Stav na konci účtov. obdobia	80 377	8 782	0	280	0	89 439
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	418 642	49 507	0	5 851	0	474 000
Stav na konci účtov. obdobia	495 048	63 229	0	1 723	0	560 000

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	1 157 119	0	0	2 688 709	0	3 845 828
Prírastky	0	1 457 489	655 568	2 153 895	211 567	4 478 519
Úbytky	581 694	3 998 825	731 561	2 146 989	211 567	7 670 636
Presuny	0	+2 611 579	+75 993	-2 687 572	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	575 425	70 243	0	8 043	0	653 711
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	4 001 021	731 561	0	0	4 732 582
Úbytky	0	3 998 825	731 561	0	0	4 730 386
Stav na konci účtov. obdobia	0	2 196	0	0	0	2 196
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	156 783	18 540	0	2 192	0	177 515
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	156 783	18 540	0	2 192	0	177 515
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	1 157 119	0	0	2 688 709	0	3 845 828
Stav na konci účtov. obdobia	418 642	49 507	0	5 851	0	474 000

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na hmotný majetok spoločnosti nebolo zriadené záložné právo ani nemala spoločnosť obmedzené právo nakladať s ním, a to ani v roku 2023 ani v roku 2022.

K 31.12.2022 boli vytvorené opravné položky v celkovej výške 177 515 EUR, z toho k pozemkom v sume 156 783 EUR, k stavbám vo výške 18 540 EUR a k majetku v obstaraní v čiastke 2 192 EUR.

Vzhľadom na situáciu na trhu s nehnuteľnosťami a na rozsah a charakter investícií, ktoré spoločnosť spravuje, majúci na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť rozpustila k 31.12.2023 časť opravných položiek a ich celková výška poklesla na hodnotu 89 439 EUR, z toho k pozemkom na sumu 80 377 EUR, k stavbám na výšku 8 782 EUR a k majetku v obstaraní na čiastku 280 EUR.

Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala z interného odborného posudku. Zmenou situácie na trhu s nehnuteľnosťami a momentom predaja nehnuteľností môže opodstatnenosť vytvorených opravných položiek zaniknúť a môžu byť zrušené.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Dlhodobý finančný majetok

Informácie o dlhodobom finančnom majetku za bežné účtovné obdobie je v nasledovnej tabuľke

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	7 425 823	0	0	0	0	7 425 823
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	7 425 823	0	0	0	0	7 425 823
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	7 425 823	0	0	0	0	7 425 823

Detailný prehľad dlhodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je nasledujúcej tabuľke

Spoločnosť	Úroková sadzba p.a.	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,446%	12.06.2026	7 425 823	0
Spolu	x	x	7 425 823	0

Počas roka 2023 došlo k poskytnutiu pôžičky spoločnosti v skupine PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so splatnosťou dlhšou ako jeden rok od súvahového dňa, a preto uvedená pôžička bola k 31.12.2023 vykázaná medzi dlhodobými pôžičkami poskytnutými prepojeným účtovným jednotkám.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Informácie o dlhodobom finančnom majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je v nasledovnej tabuľke

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	4 159 823	0	0	0	0	4 159 823
Prírastky	0	0	0	47 520	0	0	0	0	47 520
Úbytky	0	0	0	1 475 000	0	0	0	0	1 475 000
Presuny	0	0	0	-2 732 343	0	0	0	0	-2 732 343
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	4 159 823	0	0	0	0	4 159 823
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Dlhodobá pôžička poskytnutá spoločnosti v skupine sa k 31.12.2022 plynutím času stala krátkodobou, preto jej vykazovanie bolo presunuté z dlhodobého finančného majetku do ostatných krátkodobých pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

7. ZÁSoby

Spoločnosť nevykazovala žiadne zostatky zásob k 31.12.2023 ani k 31.12.2022.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

8. POHLADÁVKY

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie (brutto)	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (brutto)
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	40 524	8 659 879
Krátkodobé pohľadávky spolu	40 524	8 659 879
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v bežnom období

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	5 725	0	5 725
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	34 799	0	34 799
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	40 524	0	40 524

Ubytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v bezprostredne predchádzajúcom období

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	6 935 962	0	6 935 962
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	1 723 917	0	1 723 917
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 659 879	0	8 659 879

Spoločnosť netvorila v roku 2023 ani v roku 2022 žiadne opravné položky k pohľadávkam, keďže neevidovala žiadne pohľadávky po lehote splatnosti.

K 31.12.2023 spoločnosť vykazovala medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávky z obchodného styku a daňové pohľadávky. K 31.12.2022 spoločnosť evidovala medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávky z obchodného styku a krátkodobú poskytnutú pôžičku spoločnosti v skupine.

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Hodnota pohľadávky	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky spoločnosti nebolo zriadené záložné právo alebo iná forma zabezpečenia ani nemala spoločnosť obmedzené právo nakladať s nimi, a to ani v roku 2023 ani v roku 2022.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Detailnejší prehľad krátkodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť	Úroková sadzba p.a.	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,17%	12.06.2023	0	1 723 917
Spolu	x	x	0	1 723 917

9. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 882	55
Bežné bankové účty	11 195	60 068
Spolu	13 077	60 123

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie	Hodnota za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0	0

10. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	0	341
Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu	0	341
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

11. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 22.04.2016. Spoločníkom spoločnosti je spoločnosť Bory, a.s., ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené. Základné imanie bolo k 31.12.2023 vo výške 5 000 EUR.

Úbytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Informácie o rozdelení účtovného zisku

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	147 841
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	147 841
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Spolu	147 841

V priebehu roka 2023 spoločnosť dosiahnutý zisk za rok 2022 v celkovej výške 147 841 EUR previedla do nerozdeleného zisku minulých období.

Návrh valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2023 je nasledovný:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov v celkovej čiastke 246 121 EUR.

Ubytovne s.r.o., Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 290 000	0	0	0	7 290 000
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	339 785	0	0	147 841	487 626
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	147 841	246 121	0	-147 841	246 121
SPOLU	7 783 126	246 121	0	0	8 029 247

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 290 000	0	0	0	7 290 000
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	339 785	339 785
Neuhradená strata minulých rokov	-214 949	0	0	214 949	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	554 734	147 841	0	-554 734	147 841
SPOLU	7 635 285	147 841	0	0	7 783 126

V roku 2022 spoločnosť dosiahnutý zisk za rok 2021 v celkovej výške 554 734 EUR použila na úhradu strát minulých rokov v čiastke 214 949 EUR a zvyšok v sume 339 785 EUR previedla do nerozdeleného zisku minulých období.

Ubytovne s.r.o., Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

12. REZERVY

Spoločnosť v roku 2023 ani v roku 2022 netvorila žiadne rezervy.

13. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 995	1 296 318
Krátkodobé záväzky spolu	6 995	1 296 318
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 182	114 827
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	72
Dlhodobé záväzky spolu	3 182	114 899

V roku 2023 ako i 2022 vykazovala spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku a daňové záväzky.

V roku 2023 aj v roku 2022 evidovala spoločnosť medzi dlhodobými záväzkami záväzky z obchodného styku, tzv. zádržné.

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

V roku 2023 ani v roku 2022 spoločnosť nečerpala bankový úver ani iné finančné výpomoci.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazovala na účtoch časového rozlíšenia pasív za rok 2023 ani rok 2022 žiadne zostatky.

16. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neevidovala žiadne podmienené záväzky a aktíva v roku 2023 ani 2022.

17. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby a ostatné výnosy

Spoločnosť v roku 2023 ani v roku 2022 nevykazovala žiadne tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov ani z predaja služieb.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 0 3 1 6 6 4 8

DIČ 2 1 2 0 2 7 2 1 9 8

Ubytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Informácie o ostatných výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného, hmotného majetku a materiálu	0	5 779 968
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	38 218	3 601
Finančné výnosy, z toho:	226 906	89 094
Úroky z pôžičky	226 906	89 094

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	0	0

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	18 980	95 206
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	0	0
Náklady na opravy a údržbu	0	62
Náklady na občerstvenie	0	708
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	4 488	13 828
Náklady spojené so správou nehnuteľností (služby RE development)	12 931	38 892
Právne služby	662	7 219
Daňové poradenstvo	0	2 700
Ostatné	899	31 797
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	-40 937	5 540 157
Spotreba materiálu a energií	37 319	44 582
Dane a poplatky	5 133	1 460
Odpisy k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	4 136	62 900
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	-88 076	177 515
Zostatková cena predaného majetku	0	5 251 259
Pokuty a penále	25	22
Poistenie majetku	526	356
Ostatné	0	2 063
Náklady na hospodársku činnosť spolu	-21 957	5 635 363
Finančné náklady, z toho:	263	344
Bankové poplatky a ostatné fin. náklady	263	344

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	286 818	x	x	236 956	x	x
Teoretická daň	x	60 232	21%	x	49 761	21%
Daňovo neuznané náklady	549	115	21%	251 110	52 733	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-93 574	-19 650	21%	-63 707	-13 379	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	0	0	21%
Zrážková daň z kredit. úrokov	0	0	19%	0	0	19%
Spolu	193 793	40 697	21%	424 359	89 115	21%
Splatná daň z príjmov	x	40 697	-	x	89 115	-
Odložená daň z príjmov	x	0	-	x	0	-
Celková daň z príjmov	x	40 697	-	x	89 115	-

Spoločnosť nevykázala k 31.12.2023 ani k 31.12.2022 žiadnu odloženú daň, keďže nemala v daných rokoch povinnosť overenia účtovnej závierky audítorm, a teda nemala ani povinnosť účtovať o odloženej dani.

Ubytovne s.r.o., Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023

18. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s.r.o.	prijaté služby	0	5 253
	záväzky za prijaté služby	0	0
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	prijaté služby	4 488	8 575
	záväzky za prijaté služby	0	4 804
	pohľadávky z prijatých služieb (dobropis)	1 145	0
Penta Real Estate, s.r.o.	prijaté služby	12 931	169 160
	záväzky za prijaté služby	6 995	28 805
	pohľadávky z prijatých služieb (dobropis)	4 580	0
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	263	344
	vlastné finančné prostriedky na bankových účtoch	11 195	60 068
Bory, a.s.	prijaté služby	15 754	1 665
	záväzky za prijaté služby	0	1 305
Ubytovňa BORY, s.r.o.	tržby z predaja majetku	0	5 779 968
	výnosy z refakturácie energií	38 218	0
	pohľadávky za predaný majetok	0	6 935 962
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky z poskytnutej pôžičky	226 906	89 094
	nesplatená istina a úroky	7 425 823	1 723 917

19. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31.12.2023 ani k 31.12.2022 neboli poskytnuté žiadne výhody (príjmy) členom štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti.

20. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť prehľad peňažných tokov, nakoľko je malou účtovnou jednotkou, a preto prehľad peňažných tokov nemusí byť súčasťou poznámok k účtovnej závierke.

21. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31.12.2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.