

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Bory Home s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 6.3.2015. Dňa 8.4.2015 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 103386/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 48099171.

V roku 2023 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- zápis zvýšenia základného imania spoločnosti.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- čistiace a upratovacie služby,
- prenájom hnutelných vecí,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- reklamné a marketingové služby,
- počítačové služby,
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- administratívne služby,
- vedenie účtovníctva,
- sťahovacie služby,
- poskytovanie služby vedenia cudzieho motorového vozidla,
- kuriérske služby,
- skladovanie,
- baliace činnosti, manipulácia s tovarom,
- finančný leasing,
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí,
- poskytovanie služieb pre rodinu a domácnosť,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- Prieskum trhu a verejnej mienky,
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- Kúpa a predaj nehnuteľností,
- Faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- Automatizované spracovanie dát.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala počas roka 2023 a 2022 žiadnych zamestnancov.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

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

K 31. 12. 2023:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	6 100 000 EUR	100	100	100
Spolu	6 100 000 EUR	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Konatelia k 31. 12. 2023:

Ing. arch. Juraj Nevolník,
Ing. Tomáš Uhlík,
Michal Reháč.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

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

3. 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 zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný 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 nehmotného majetku.

V roku 2023 a 2022 spoločnosť nevlastnila žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

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

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 výrobné režijné náklady.

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:

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20	5%	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4	25%	rovnomerne

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

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia 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 súlade s postupmi účtovania §30, ods. 6 a 7, spoločnosť účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré stavia na predaj, na účtoch 121 Nedokončená výroba a 123 Výrobky, a o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja, na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj. Obstarané nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacou cenou.

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

d) 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.

e) 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.

f) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

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

g) 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.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

h) 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.

i) 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, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje 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 vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

k) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

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 neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****4. DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	101 195	3 250	-	-	-	104 445
Prírastky	-	324 450	-	-	-	-	324 450
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	425 645	3 250	-	-	-	428 895
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	32 357	3 250	-	-	-	35 607
Prírastky	-	19 930	-	-	-	-	19 930
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	52 287	3 250	-	-	-	55 537
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	68 838	-	-	-	-	68 838
Stav na konci účtovného obdobia	-	373 358	-	-	-	-	373 358

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	101 195	3 250	-	-	228 717	333 162
Prírastky	-	-	-	-	-	86 689	86 689
Úbytky	-	-	-	-	-	305 585	305 585
Presuny	-	-	-	-	-	-9 821	-9 821
Stav na konci účtovného obdobia	-	101 195	3 250	-	-	-	104 445
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	27 297	3 250	-	-	-	30 547
Prírastky	-	5 060	-	-	-	-	5 060
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	32 357	3 250	-	-	-	35 607
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	73 898	-	-	-	228 717	302 615
Stav na konci účtovného obdobia	-	68 838	-	-	-	-	68 838

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	-
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

5. ZÁSoby

Informácie o opravných položkách k zásobám:

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnutelnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	-	-	-	-	-

Spoločnosť k 31. 12. 2023 netvorila opravnú položku k zásobám.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

Zásoby	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnutelnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	-	-	-	-	-

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. 12. 2023 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov a pozemky.

V roku 2023 boli skolaudované byty, BH 3. fáza a byty boli aj odovzdané klientom. Nepredané pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Nepredané byty sú účtované ako výrobky na účte 123.

Priebežne sa začalo aj s prácami na výstavbe ďalších etáp bytových domov. Náklady vynaložené na tieto etapy sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	4 978 135
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	4 546 068
Presun nehnuteľností +/-	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	432 068

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	32 748 923
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	3 289 388
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	31 999 836
Presun nehnuteľností	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti ku koncu účt. obdobia	4 038 475
Poskytnuté preddavky na zásoby	38 686

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	-
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****6. POHLĀDĀVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	254 941	927 405	1 182 346
Daňové pohľadávky a dotácie	82 240	-	82 240
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	17 767 420	-	17 767 420
Krátkodobé pohľadávky spolu	18 104 601	927 405	19 032 006

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť poskytla krátkodobý úver spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Zostatok krátkodobého úveru k 31.12.2023 je 17 767 420 EUR, istina vo výške 17 631 407 EUR a nesplatený úrok vo výške 136 013 EUR.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	927 405	5 741
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	18 104 601	299 602
Krátkodobé pohľadávky spolu	19 032 006	305 343
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	5 696
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	5 696

Spoločnosť tvorila opravnú položku k pohľadávkam voči spoločnosti Elektrik s.r.o. vo výške 912 199 EUR. Spoločnosť Elektrik s.r.o. vstúpila do konkurzu a pohľadávky boli riadne prihlásené do zoznamu pohľadávok.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 751	3 163
Bežné bankové účty	596 671	667 168
Spolu	599 422	670 331

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

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****8. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je 6 100 000 EUR. Základné imanie je splatené v celej výške.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 423 664
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	1 423 664
Spolu	1 423 664

9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Reklasifikácia	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	403 180	3 245	98 180	-	308 245
audit	2 280	2 520	2 280	-	2 520
vypracovanie odb. posudku	900	725	900	-	725
záručné opravy a kompenzácie	400 000	-	95 000	-	305 000
Dlhodobé rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
záručné opravy a kompenzácie	-	-	-	-	-

Vytvorená rezerva na audit bude použitá v roku 2024.

Vytvorená rezerva na záručné opravy a kompenzácie bude použitá na odstránenie nedostatkov a uznané záručné opravy, prípadné finančné kompenzácie v 1. a 3. fáze výstavby bytových domov.

Nakoľko spoločnosť predpokladá dokončenie opráv v priebehu roka 2024, vedenie spoločnosti rozhodlo o vykázaní tejto rezervy medzi krátkodobými.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Reklasifikácia	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 720	3 180	2 720	-	403 180
audit	2 120	2 280	2 120	-	2 280
vypracovanie odb. posudku	600	900	600	-	900
záručné opravy a kompenzácie	-	-	-	400 000	400 000
Dlhodobé rezervy, z toho:	343 000	57 000	-	-400 000	-
záručné opravy a kompenzácie	343 000	57 000	-	-400 000	-

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	4 607 046	11 178 774
Krátkodobé záväzky spolu	4 607 046	11 178 774
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	570 110	7 686 815
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	570 110	7 686 815

Dlhodobé záväzky pozostávajú z dlhodobého zádržného v celkovej výške 570 110 EUR.

Krátkodobé záväzky pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku v celkovej výške 1 455 248 EUR a zo záväzku k dani z príjmov právnických osôb vo výške 3 151 798 EUR.

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Spoločnosť neeviduje k 31.12.2023 žiadne záväzky voči spriazneným osobám.

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2022:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

6 745 103 eur úver (istina + nesplatený úrok)

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

11. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Informácie o bankových úveroch

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	3 592%	13.9.2024	-	15 123 538
Krátkodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	2,2%	-	-	1 657 445

K 31.12.2023 boli všetky bankové úvery splatené.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****12. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby		Predaj bytov a zásob nedokončenej výroby		Predaj pozemkov	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spolu	26 603	9 990	49 841 859	112 154	5 787 144	647 973

Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob

Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	2 831 938	32 748 923	19 939 085	-29 916 986	12 809 839
Výrobky	1 206 537	-	-	1 205 498	-
Spolu	4 038 475	32 748 923	19 939 085	-28 711 486	12 809 839
Manká a škody	-	-	-	-	-
Zmena stavu vnútropodnikových zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	-28 711 486	12 809 839

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****Aktivácia nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 003 281	7 601
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	-4 197	-
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	1 007 478	7 601
Finančné výnosy, z toho:	277 420	-
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	-	-
<i>Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	277 420	-
Bankové úroky	-	-
Výnosy z poskytnutej pôžičky	277 420	-

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	49 841 859	112 154
Tržby z predaja služieb	26 603	9 990
Tržby za tovar a nehnuteľnosti na predaj	5 787 144	647 973
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	-4 197	-
Čistý obrat celkom	55 655 606	770 117

Do čistého obratu neboli započítané výnosy z predaj dlhodobého majetku a iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4 599 770	13 768 960
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:</i>	6 365	5 700
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	6 365	5 700
<i>iné uisťovacie audítorské služby</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	4 593 405	13 763 260
právne a poradenské služby	90 954	25 914
náklady na občerstvenie	19 315	2 318
inzercia	645	-
aktivované náklady	3 288 348	12 921 993
RE služby	863 104	692 511
vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	60 738	35 640
opravy a údržba, záručné opravy	121 401	-
Poskytnuté služby – ostatné	148 900	84 884
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 597 025	557 557
náklady na predaný tovar, nehnuteľnosti na predaj	4 546 068	475 697
spotreba materiálu a energií	55 095	1 103
odpisy dlhodobého hmotného majetku	19 930	5 060
dane a poplatky	38 590	16 848
opravné položky k pohľadávkam +/-	912 199	-
náklady z hosp. činnosti ostatné	25 143	58 849
Finančné náklady, z toho:	599 429	684 704
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	-	-
<i>Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	599 429	684 704
nákladové úroky	588 165	626 687
ostatné finančné náklady	11 264	58 017

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 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:	17 428 595	x		-1 423 664	x	
Teoretická daň	x	3 660 005	21	x	-298 969	21
Daňovo neuznané náklady	69 652	14 627	21	422 734	88 774	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-103 694	-21 776	21	-9 488	-1 993	21
Umorenie daňovej straty	-2 385 996	-501 059	21	-	-	21
Spolu	15 008 557	3 151 797	21	-1 010 418	-212 188	21
Splatná daň z príjmov	x	3 151 797		x	-	
Odložená daň z príjmov	x	-		x	-	
Celková daň z príjmov	x	3 151 797		x	-	

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****13. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments Limited o.z.	náklady na posk. služby	60 738	35 640
Penta Investments Limited o.z.	záväzky z obcho. styku	26 626	4 766
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	592 390	788 690
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	767 418	692 511
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie majetku	1 217 609	1 234 611
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	95 686	-
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obch. styku	35 042	-
Bory, a.s.	predaj zásob	187 092	-
Bory, a.s.	obstaranie majetku	61 903	-
Bory Mall, a.s.	náklady na posk. služby	1	1
Bory Mall, a.s.	záväzky z obch. styku	-	142
Bory Mall, a.s.	obstaranie majetku	818	-
Bory Home II s.r.o.	obstaranie majetku	5 000	-
Bory Home III s.r.o.	predaj pozemku	-	647 973
Bory Home III s.r.o.	predaj zásob	-	112 154
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostr. spoločnosti	53 117	22 900
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	348	466

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023**

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver prijatý	-	6 745 103
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	170 475	349 164
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver poskytnutý	17 767 420	-
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskytn. úveru	277 420	-

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023****14. 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	4 315 000	1 100 000	-	685 000	6 100 000
Zmeny základného imania	685 000	-	-	-685 000	-
Zákonný rezervný fond	112 623	-	-	-	112 623
Neuhradená strata minulých rokov	-949 141	-	-	-1 423 664	-2 372 806
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 423 664	14 276 798	-	1 423 664	14 276 798
Celkom	2 739 819	15 376 798	-	-	18 116 615

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	4 315 000	-	-	-	4 315 000
Ostatné kapitálové fondy	-	685 000	-	-	685 000
Neuhradená strata minulých rokov	112 623	-	-	-	112 623
Nerozdelený zisk minulých rokov	-110 628	-	-	-838 514	-949 141
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-838 514	-1 423 664	-	838 514	-1 423 664
Celkom	3 478 481	-738 664	-	-	2 739 818

Rozhodnutím jediného spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 23.6.2023 bola strata za rok 2022 vo výške 1 423 664 EUR preúčtovaná nasledovne:

- neuhradená strata minulých rokov 1 423 664 EUR,

K 31. 12. 2023 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 18 116 615 EUR.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2023:

Konatelia spoločnosti navrhli vysporiadať zisk vo výške 14 276 798 EUR nasledovne:

- prídel do zákonného rezervného fondu 497 377 EUR,
- neuhradená strata minulých rokov 2 372 806 EUR,
- nerozdelený zisk minulých rokov 11 406 615 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2023

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

Po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.