

**Bory Home II s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Home II s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 19. júla 2017. Dňa 7. septembra 2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 122328/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 51 035 073.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- 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, prieskum trhu a verejnej mienky,
- počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- administratívne služby,
- sťahovacie služby,
- poskytovanie služieb osobného charakteru,
- kuriérske služby,
- skladovanie a pomocné činnosti v doprave,
- finančný leasing,
- organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí,
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

V roku 2023 nebola uskutočnená žiadna zmena v zápise do Obchodného registra.

Spoločnosť nemala počas roka 2023 a k 31. decembru 2023 žiadnych zamestnancov.

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

K 31. decembru 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, Cyprus	4 005 000 EUR	100	100	100
<b>Spolu</b>	<b>4 005 000 EUR</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Penta Real Estate Holding Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2<sup>nd</sup> floor 212, Limassol, Cyperská republika a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP

**Bory Home II s. r. o.**

**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2<sup>nd</sup> floor 212, Limassol, Cyperská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2<sup>nd</sup> floor 212, Limassol, Cyperská republika, 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. decembru 2023:

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

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

## **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.

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.

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

**Bory Home II s. r. o.**

**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

### **3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE**

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2022 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 13. júna 2023.

### **4. 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.339, aby vykonal audit riadnej individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti, ktorá je zostavená k 31. decembru 2023.

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

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

#### **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***

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

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	20	5%	rovnomerne
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 II s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu, 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.

**j) Transakcie v cudzej mene**

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.

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

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.

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

**k) 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.

**l) Daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 0 3 5 0 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 8 6 0 0 6

**Bory Home II s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****6. DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
Prvotné ocenenie							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	32 802	0	0	0	0	32 802
Prírastky		372 461					372 461
Úbytky		(60 297)					(60 297)
Presuny		0					0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	344 966	0	0	0	0	344 966
Oprávky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	5 827	0	0	0	0	5 827
Prírastky		69 741					69 741
Úbytky		(60 297)					(60 297)
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	15 271	0	0	0	0	15 271
Opravné položky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	26 975	0	0	0	0	26 975
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	329 695	0	0	0	0	329 695

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 0 3 5 0 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 8 6 0 0 6

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

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	133 826	0	0	0	0	133 826
Prírastky		8 050					8 050
Úbytky		(109 074)					(109 074)
Presuny		0					0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	32 802	0	0	0	0	32 802
Oprávky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	9 687	0	0	0	0	9 687
Prírastky		105 214					105 214
Presuny		(109 074)					(109 074)
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	5 827	0	0	0	0	5 827
Opravné položky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	124 139	0	0	0	0	124 139
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	26 975	0	0	0	0	26 975

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

**7. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	3 883 436	-	-	-	3 883 436
Prírastky	-	-	-	199 714	-	-	-	199 714
Úbytky	-	-	-	(170 000)	-	-	-	(170 000)
Presuny	-	-	-	(79 714)	-	-	-	(79 714)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	3 833 436	-	-	-	3 833 436
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	3 883 436	-	-	-	3 883 436
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	3 833 436	-	-	-	3 833 436

V roku 2023 Spoločnosť eviduje pôžičku voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Pôžička má úverový rámec 7 000 000 EUR a je splatná 17. novembra 2025. Úroková sadzba je 5,772 % p.a. K 31. decembru 2023 predstavuje istina sumu 3 833 436 EUR a k nej prislúchajúce nesplatené úroky sumu 83 496 EUR, ktoré sú vykázané ako krátkodobá finančná výpomoc v časti 9.

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

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							Spolu
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	3 947 218	-	-	-	3 947 218
Úbytky	-	-	-	(60 000)	-	-	-	(60 000)
Presuny	-	-	-	(3 782)	-	-	-	(3 782)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	3 883 436	-	-	-	3 883 436
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	3 883 436	-	-	-	3 883 436

V roku 2022 Spoločnosť eviduje pôžičku voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Pôžička má úverový rámec 7 000 000 EUR a je splatná 18. novembra 2023. Úroková sadzba je 3,823 % p.a. K 31. decembru 2022 predstavuje istina sumu 3 883 436 EUR a k nej prislúchajúce nesplatené úroky sumu 3 782 EUR, ktoré sú vykázané ako krátkodobá finančná výpomoc v časti 9.

**Bory Home II s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****8. ZASOBY**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. decembru 2023 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. v ktorom trhovú hodnotu zásob prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k zásobám. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov z fázy B. Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Prípravné práce na ďalšie fázy výstavby sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121. Na účte 123 – výrobky sú účtované nepredané a neodovzdané byty a parkovacie miesta z fázy B a jeden nebytový priestor z fázy A.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	6 876 005
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	0
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(3 733 176)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	3 142 829

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	27 781 020
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	4 060 894
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(18 220 153)
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia	13 621 761
Poskytnuté preddavky na zásoby	0

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	3 142 829
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

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

## 9. POHLÁDÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	3 550	0	3 550
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	386 501	0	386 501
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	83 496	0	83 496
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>473 547</b>	<b>0</b>	<b>473 547</b>

Na účte ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám Spoločnosť eviduje nesplatené úroky z dlhodobej pôžičky, ktorá je špecifikovaná v bode 7. Dlhodobý finančný majetok.

Spoločnosť neviduje dlhodobé pohľadávky.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	10 427	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	463 120	277 332
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>473 547</b>	<b>277 332</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Na základe zmluvy o účelovom úvere č. 0487/21/45222 má Spoločnosť pohľadávky zabezpečené záložným právom.

## 10. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 014	4 099
Bežné bankové účty	2 512 928	522 939
<b>Spolu</b>	<b>2 513 942</b>	<b>527 038</b>

Na krátkodobý finančný majetok nie je zriadené záložné právo.

**11. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>2 787</b>	<b>503</b>
Poistenie majetku	2 787	503
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>862</b>	<b>105 142</b>
Dobropis za energie	862	0
Fakturácia predaja majetku	0	105 142

**12. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti tvorí vklad jediného spoločníka vo výške 4 005 000 EUR. Základné imanie je splatené v celej výške.

Na obchodný podiel spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorý má 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti, bolo zriadené záložné právo v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Československej obchodnej banky, a.s.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2022:

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

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	936 833
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	936 833
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	0
<b>Spolu</b>	<b>936 833</b>

Spoločnosť celkovú stratu z roka 2022 vo výške 936 833 EUR uhradila z nerozdeleného zisku minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 13. júna 2023.

**13. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>185 300</b>	<b>3 365</b>	<b>111 300</b>	<b>0</b>	<b>77 365</b>
Rezerva na audit *	2 400	2 640	2 400	0	2 640
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky*	900	725	900	0	725
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	182 000	0	108 000	0	74 000
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	0	0	0	0	0

\*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2024.

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

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>3 000</b>	<b>152 300</b>	<b>3 000</b>	<b>33 000</b>	<b>185 300</b>
Rezerva na audit *	2 400	2 400	2 400	0	2 400
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	600	900	600	0	900
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred.	0	149 000	0	33 000	182 000
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>33 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(33 000)</b>	<b>0</b>
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	33 000	0	0	(33 000)	0

**14. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 223 359	7 855 574
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>6 223 359</b>	<b>7 855 574</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	786 330	1 392 750
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>786 330</b>	<b>1 392 750</b>

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 6 223 359 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 2 864 991 EUR
  - prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi v sume 2 664 378 EUR,
  - nezaplatené faktúry v sume 163 003 EUR,
  - nevyfakturované dodávky v sume 37 610 EUR.
- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 449 872 EUR:
  - nezaplatené faktúry v sume 449 872 EUR, ktoré sú v prevažnej miere za služby od spoločnosti Penta Real Estate, s.r.o.
- daňové záväzky vo výške 2 908 496 EUR.

Dlhodobé záväzky v celkovej hodnote 786 330 EUR tvorí dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku.

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

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Zostatok pôžičky za bežné účtovné obdobie	Zostatok pôžičky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé úvery</b>					
	EUR			0	0
<b>Krátkodobé úvery</b>					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	3,671	31.12.2022	0	0

## Bankové úvery a finančné výpomoci

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Zostatok úveru za bežné účtovné obdobie	Zostatok úveru za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Bežné bankové úvery</b>					
ČSOB, a.s.	EUR	3,648	31.3.2025	0	2 200
SPOLU	x	x	x	0	2 200
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>					
ČSOB, a.s.	EUR	3,648	31.3.2025	0	21 707 741
SPOLU	x	x	x	0	21 707 741

**15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období	875	0
Nájomné za parkovacie státa	875	0

**Bory Home II s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****16. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru – pozemkov	5 434 865	30 777
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státí	28 706 412	162 676
Tržby z predaja služieb	75 351	16 366
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	(14 159 260)	14 742 071
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	77 819	102 335
Ostatné výnosy	147 347	108 559

**Údaje o zmene stavu vnútroorganizačných zásob**

Informácie o zmene stavu 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	543 384	27 554 839	12 717 230	(27 011 455)	14 837 609
Výrobky	13 078 377	226 181	321 719	12 852 196	(95 538)
<b>Spolu</b>	<b>13 621 761</b>	<b>27 781 020</b>	<b>13 038 949</b>	<b>14 159 260</b>	<b>14 742 071</b>
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	14 159 260	14 742 071

**Výnosy z finančnej činnosti**

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>199 714</b>	<b>16 152</b>
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	199 714	16 152

**Bory Home II s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****Čistý obrat**

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	28 706 412	162 676
Tržby z predaja služieb	75 351	16 366
Tržby za tovar	5 434 865	30 777
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	77 819	102 335
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>34 294 447</b>	<b>312 154</b>

**Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>4 936 777</b>	<b>15 423 452</b>
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej činnosti, z toho:</i>	<i>6 730</i>	<i>6 000</i>
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	<i>6 730</i>	<i>6 000</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>4 930 047</i>	<i>15 417 452</i>
Právne poradenstvo	36 971	13 769
Inzercia a reklama	77 471	13 728
Aktivované náklady	4 060 893	14 837 609
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	454 755	388 626
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	59 270	33 014
Reklamačný servis a konzultácie	68 063	0
Ostatné	130 706	130 706
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,</b>	<b>3 932 526</b>	<b>377 802</b>
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	3 733 176	26 464
Spotreba materiálu a energií	70 387	5 301
Dane a poplatky	52 162	5 034
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	9 444	6 593
ZC predaného dlhodobého majetku	60 298	98 621
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	7 059	235 789

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>1 092 951</b>	<b>314 406</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
<i>Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 092 951</i>	<i>314 406</i>
Nákladové úroky	1 069 645	259 784
Ostatné finančné náklady	23 306	54 622

**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 %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	10 519 994	x		(936 725)	x	
Teoretická daň	x	2 209 198	21	x	(196 712)	21
Daňovo neuznané náklady	43 191	9 070	21	282 268	59 276	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(117 440)	(24 662)	21	(48 354)	(10 154)	21
Umorenie daňovej straty	(812 648)	(170 656)	21	0	0	21
Spolu	9 633 097	2 022 950	21	(702 811)	(147 590)	21
Splatná daň z príjmov	x	0		x	0	
Zrážková daň z bankových úrokov	0	0	19	0	0	19
Odložená daň z príjmov	x	0	x	x	0	x
Celková daň z príjmov	x	0	x	x	0	x

**17. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	0	37 304
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver (istina + nesplatený úrok)	3 916 933	3 887 218
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskytnutého úveru	199 714	16 152

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

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	náklady na posk. služby	59 270	33 014
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	záväzky z obchod. styku	26 776	6 932
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	101 192	0
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obchod. styku	27 491	0
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	454 755	388 626
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	738 483	547 925
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	397 316	411 125
Media and Digital Services a.s.	náklady na posk. služby	16 957	16 048
Media and Digital Services a.s.	pohľadávky z obch. styku	1 731	2 864
Bory, a.s.	náklady-prenájom pozemkov	0	1
Bory, a.s.	záväzky z obch. styku	0	11 151
Bory Home III, s.r.o.	pohľadávky z obch. styku	0	95 388
BM Energy, s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	20	20
Bory Home s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	1 300	0
Bory Mall, a.s.	náklady-vzorový byt	1 300	0
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	6 597	1 324
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	548	547

**Bory Home II s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****18. 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	4 005 000	0	0	0	4 005 000
Zákonný rezervný fond	325 828	0	0	0	325 828
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 939 891	0	0	(936 833)	4 003 058
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(936 833)	8 497 044	0	936 833	8 497 044
<b>Celkom</b>	<b>8 333 886</b>	<b>8 497 044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 830 930</b>

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	4 005 000	0	0	0	4 005 000
Zákonný rezervný fond	11	0	0	325 818	325 828
Neuhradená strata minulých rokov	(1 251 059)	0	0	1 251 059	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	198	0	0	4 939 693	4 939 891
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	6 516 571	(936 833)	0	(6 516 571)	(936 833)
<b>Celkom</b>	<b>9 270 721</b>	<b>(936 833)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 333 886</b>

**19. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

Spoločnosť neeviduje žiadne iné aktíva a pasíva.

**20. 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.