



**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI
Bory Home III s.r.o.
za rok končiaci 31. decembra 2023**

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Bory Home III s.r.o.:

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bory Home III s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2023, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2023 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Iná skutočnosť

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

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

našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

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

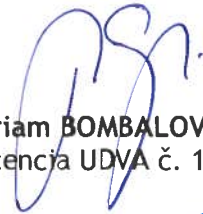
S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

BDO Audit

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



23. februára 2024
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika



Ing. Miriam BOMBALOVÁ, FCCA
Licencia UDVA č. 1004



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

zostavená k **3 1 . 1 2 . 2 0 2 3**

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

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

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

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
IČO 5 1 7 1 9 0 1 1	<input checked="" type="checkbox"/> riadna	<input checked="" type="checkbox"/> malá	Za obdobie od 0 1	2 0 2 3
SK NACE 7 0 . 2 2 . 0	mimoriadna	veľká	do 1 2	2 0 2 3
	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce od 0 1	2 0 2 2
			obdobie do 1 2	2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B o r y H o m e l l i s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

 Ulica **D i g i t a l P a r k 1 1 , E i n s t e i n o v a 2 5**

 PSČ Obec **8 5 1 0 1 B r a t i s l a v a**

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Z a p í s a n á v O R S K n a M e s t s k o m s ú d e
B A 1 1 1 , o d d . S r o , v l . č í s l o 1 3 4 9 7 4 / B

 Telefónne číslo Faxové číslo
0 2 / 5 7 7 8 8 1 4 0 0 2 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 9 . 0 2 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. .

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



Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

		Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ 2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO	5 1 7 1 9 0 1 1	
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3	
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	001		45 187 291		45 147 546	
				39 745			32 481 796
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	002		311 553		271 808	
				39 745			79 490
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	003		79 490		39 745	
				39 745			79 490
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004					
	2. Softvér (013) - /073, 091A/	005					
	3. Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	006		79 490		39 745	
				39 745			
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	007					
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008					
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	009					79 490
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	010					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	011		232 063		232 063	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	012					
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	013		232 063		232 063	
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	014					

Súvaha Úč POD 1 - 01	DIČ 2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO 5 1 7 1 9 0 1 1
-------------------------	----------------------------	------------------------

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	účetné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	016				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	018				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	019				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	021				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	022				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	023				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	024				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	025				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	026				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	027				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	028				

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO	5 1 7 1 9 0 1 1
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2 Netto 3	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	029			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	030			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	031			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	032			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	033	44 874 373	44 874 373	32 402 306
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	034	44 681 578	44 681 578	32 056 616
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	035			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	036	32 316 073	32 316 073	23 985 431
3.	Výrobky (123) - /194/	037	4 618 418	4 618 418	
4.	Zvieratá (124) - /195/	038			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	039	7 747 087	7 747 087	7 942 803
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	040			128 382
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	041			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	042			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ 2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO 5 1 7 1 9 0 1 1		
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
		Korekcia - časť 2			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	043			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	044			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	045			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	046			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	047			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	048			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	049			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	050			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	051			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	052			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	053	106 668	106 668	212 070
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	054	581	581	1 145
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	055			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	056			

		Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ 2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO	5 1 7 1 9 0 1 1	
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3	
				Korekcia - časť 2			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	057		581		581	
						1 145	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	058					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	059		159		159	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	060					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	061					
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	062					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	063		105 928		105 928	
						210 925	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	064					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	065					
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	066					
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	067					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	068					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	069					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	070					

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO	5 1 7 1 9 0 1 1	
Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	071		86 127	86 127	133 620
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	072		4 518	4 518	3 417
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	073		81 609	81 609	130 203
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	074		1 365	1 365	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	075				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	076		1 365	1 365	
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	077				
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	078				
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5		
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	079	45 147 546	32 481 796		
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	080	8 639 668	2 554 866		
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	081	12 150 000	4 000 000		
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	082	12 150 000	4 000 000		
2.	Zmena základného imania +/- 419	083				
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	084				
A.II.	Emisné ážio (412)	085				
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	086				
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	087				
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	088				
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	089				

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ 2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO 5 1 7 1 9 0 1 1		
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	090			
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	091			
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	092			
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	093			
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	094			
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	095			
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	096			
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	097	-1 445 134	-188 143	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	098			
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	099	-1 445 134	-188 143	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- / r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	-2 065 198	-1 256 991	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	36 507 878	29 926 930	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	798 949	8 845 524	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	798 949	522 816	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104			
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105			
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	798 949	522 816	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107			
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		8 322 708	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109			
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110			
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111			
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112			
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113			
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114			
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115			
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116			
12.	Odoľžený daňový záväzok (481A)	117			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ 2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO 5 1 7 1 9 0 1 1	
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	29 942 973	12 155 792
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 457 040	6 226 724
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 451 653	6 226 724
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	341 254	662 072
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 110 399	5 564 652
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	5 387	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	53 045	3 100
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	53 045	3 100
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 255 871	2 695 790
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /- /255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01	DIČ	2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO	5 1 7 1 9 0 1 1
---------------------------------------	-----	---------------------	-----	-----------------

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	146 157	100
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	13 125 267	18 052 507
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	145 673	100
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	484	
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	12 949 060	18 038 329
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	30 050	14 078
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	13 795 030	18 530 362
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	195 716	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	16 129	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	13 444 351	18 530 162
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	17 192	200
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	39 745	
G.1	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	39 745	
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	81 897	
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-669 763	-477 855

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01	DIČ	2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO	5 1 7 1 9 0 1 1
---------------------------------------	-----	---------------------	-----	-----------------

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	-560 979	-491 733
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 395 435	779 136
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 326 690	547 038
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	48 479	415 472
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 278 211	131 566
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	68 745	232 098

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01	DIČ	2 1 2 0 7 7 8 6 0 5	IČO	5 1 7 1 9 0 1 1
---------------------------------------	-----	---------------------	-----	-----------------

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-1 395 435	-779 136
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	-2 065 198	-1 256 991
R	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	-2 065 198	-1 256 991

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

Bory Home III s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 2. mája 2018. Dňa 12. júna 2018 bola zapísaná do Obchodného registra (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 134974/B). Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 51719011.

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 hnuteľných 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.

Zmeny v Obchodnom registri počas roka 2023:

- 17. marca 2023 došlo k zmene v zápise výšky splateného vkladu spoločníka. Nová výška vkladu spoločníka je 12 150 000 EUR.

Informácie o počte zamestnancov

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	12 150 000 EUR	100	100	100
Spolu	12 150 000 EUR	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol

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

3082, Cyperská republika a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd 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. arch. Juraj Nevolník,
Michal Reháč.

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.

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.

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****4. SCHVÁLENIE AUDÍTORA**

Jediný spoločník spoločnosti schválil a zároveň poveril audítora – spoločnosť BDO Audit, spol. s r.o., so sídlom Pribrinova 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.

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.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

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 sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	4	25%	rovnomerne

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

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) Záväzky

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.

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.

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

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

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 vykazujú 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 neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****6. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie				
	Oceniteľné práva	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	79 490	0	79 490
Prírastky	0	0	0	0	0
Úbytky					
Presuny	79 490		(79 490)		0
Stav na konci účtovného obdobia	79 490	0	0	0	79 490
Oprávky					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Prírastky	39 745	0	0	0	39 745
Úbytky					
Stav na konci účtovného obdobia	39 745	0	0	0	39 745
Opravné položky					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Prírastky					
Úbytky					
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	79 490	0	79 490
Stav na konci účtovného obdobia	39 745	0	0	0	39 745

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Oceniteľné práva	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	79 490	0	79 490
Úbytky					
Presuny					
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	79 490	0	79 490
Oprávky					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Prírastky					
Úbytky					
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Opravné položky					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Prírastky					
Úbytky					
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota					
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	79 490	0	79 490

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****b) Dlhodobý hmotný majetok**

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							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		232 063					232 063
Úbytky							
Presuny							
Stav na konci účtovného obdobia	0	232 063	0	0	0	0	232 063
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	232 063	0	0	0	0	232 063

Spoločnosť nevlastnila žiaden dlhodobý hmotný majetok v predchádzajúcom účtovnom období.

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****7. ZÁSObY**

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. Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Ostatné zásoby tvoria rozostavané a skolaudované byty. Rozostavané byty sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121. Na účte 123 – výrobky sú účtované skolaudované byty.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	7 942 803
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	0
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(195 716)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	7 747 087

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	23 985 431
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	12 949 060
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	0
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	36 934 491
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	44 681 578
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****8. POHLADÁVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	581	0	581
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	159	0	159
Daňové pohľadávky a dotácie	105 928	0	105 928
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	106 668	0	106 668

Spoločnosť neeviduje dlhodobé pohľadávky.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	106 668	212 070
Krátkodobé pohľadávky spolu	106 668	212 070
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

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****9. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 518	3 417
Bežné bankové účty	81 609	130 203
Spolu	86 127	133 620

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách.

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	81 609
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	1 833

10. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	1 365	0
Poistenie majetku	1 365	0
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

11. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti tvorí vklad jediného spoločníka vo výške 12 150 000 EUR. Základné imanie je splatené v celej výške.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2022:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 256 991
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0

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

Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	1 256 991
Spolu	1 256 991

Spoločnosť celkovú stratu z roka 2022 vo výške 1 256 990,68 EUR previedla na účet neuhradených strát minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 13. júna 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	4 000 000	8 150 000	0	0	12 150 000
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	(188 143)	0	0	(1 256 991)	(1 445 134)
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(1 256 991)	(2 065 198)	0	1 256 991	(2 065 198)
Celkom	2 554 866	6 084 802	0	0	8 639 668

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	905 000	3 095 000	0	0	4 000 000
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	(3 860)	0	0	(184 283)	(188 143)
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(184 283)	(1 256 991)	0	184 283	(1 256 991)
Celkom	716 857	1 838 009	0	0	2 554 866

12. REZERVY

Informácie o rezervách

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 100	53 045	3 100	0	53 045
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	900	725	900	0	725
Rezerva na záruky	0	50 000	0	0	50 000
Rezerva na audit	2 200	2 320	2 200	0	2 320

Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2024.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	500	3 100	500	0	3 100
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	500	900	500	0	900
Rezerva na audit	0	2 200	0	0	2 200

13. 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	4 457 040	6 226 724
Krátkodobé záväzky spolu	4 457 040	6 226 724
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	798 949	8 845 524
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	798 949	8 845 524

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 4 457 040 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 4 110 399 EUR:
 - prijaté preddávky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi v sume 3 117 855 EUR,
 - nezaplatené faktúry v sume 983 282 EUR,
 - nevyfakturované dodávky v sume 9 262 EUR.
- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 341 254 EUR sú tvorené v prevažnej miere službami od spoločnosti Penta Real Estate, s.r.o. a PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.,
- pôžička od spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED v hodnote 5 387 EUR.

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

Dlhodobé záväzky v celkovej hodnote 798 949 EUR tvorí:

- dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku v sume 798 949 EUR

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Zostatok pôžičky za bežné účtovné obdobie	Zostatok pôžičky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,227	15.9.2024	0	8 322 708
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,227	15.9.2024	5 387	0

Úver nie je krytý žiadnym záložným právom ani obmedzeniami v disponovaní s majetkom.

14. 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
Bežné bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s. – kontokorentný úver	EUR	1M EURIBOR + 1,95	31.5.2024	1 246 234	2 694 491
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	5,793	27.2.2026	9 637	1 299
SPOLU	x	x	x	1 255 871	2 695 790
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	5,793	27.2.2026	29 942 973	12 155 792
SPOLU	x	x	x	29 942 973	12 155 792

V súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Slovenskej sporiteľni, a.s., je zriadené záložné právo na obchodný podiel spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorý má 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti.

15. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru - pozemkov	145 673	100
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státi	0	0
Tržby z predaja služieb	484	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	12 949 060	18 038 329
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	0
Ostatné výnosy	30 050	14 078
Spolu	13 125 267	18 052 507

Údaje o zmene stavu 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	32 316 073	23 985 431	5 947 102	8 330 642	18 038 329
Výrobky	4 618 418	0	0	4 618 418	0
Spolu	36 934 491	23 985 431	5 947 102	12 949 060	18 038 329
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	12 949 060	18 038 329

Zmena stavu vnútroorganizačných zásob predstavuje aktiváciu nákladov na investície potrebné k budúcemu zahájeniu výstavby do zásob.

Výnosy z finančnej činnosti

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Výnosové úroky	0	0
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0
Ostatné finančné výnosy	0	0

Bory Home III 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	0	0
Tržby z predaja služieb	484	0
Tržby za tovar	145 673	100
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	0	0
Čistý obrat celkom	146 157	100

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	13 444 351	18 530 362
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej činnosti, z toho:</i>	5 975	5 500
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	5 975	5 500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	13 438 376	18 524 862
Právne poradenstvo	7 602	17 276
Inzercia	40 943	28 390
Aktivované náklady	12 949 060	18 038 329
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	328 384	386 376
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	61 662	22 110
Ostatné	50 725	32 381
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	350 679	200
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	195 716	0
Spotreba materiálu a energií	16 129	0
Dane a poplatky	17 192	200
Dary	25 884	0
Ostatné náklady	56 013	0
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	39 745	0
Finančné náklady, z toho:	1 395 435	779 136
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 395 435</i>	<i>779 136</i>
Nákladové úroky	1 326 690	547 038
Ostatné finančné náklady	68 745	232 098

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke 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:	(2 065 198)	x		(1 256 991)	x	
Teoretická daň	x	(433 692)	21	x	(263 968)	21
Daňovo neuznané náklady	196 567	41 279	21	429 176	90 127	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(13 513)	(2 837)	21	(1 720)	(361)	21
Umorenie daňovej straty	0	0	21	0	0	21
Spolu	(1 882 144)	(395 250)	21	(829 535)	(174 202)	21
Splatná daň z príjmov	x	0		x	0	
Odložená daň z príjmov	x	0		x	0	
Zrážková daň z úrokov	x	0		x	0	
Celková daň z príjmov	x	0		x	0	

16. 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	35 800	22 110
Penta Investments Limited o.z.	záväzky z obchod. styku	20 374	12 118
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	328 384	386 376
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	824 069	1 077 834
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	312 260	546 538
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	25 862	0
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obchod. styku	8 620	0
Bory Home II s.r.o.	obstaranie zásob – postúpenie práv fáza 4A	0	98 061
Bory Home II s.r.o.	záväzky z obch. styku	0	95 388
Bory, a.s.	záväzky z obch. styku	0	2 283
Bory, a.s.	pohľadávky z obch. styku	159	0
Bory, a.s.	obstaranie pozemkov	0	7 288 413
Bory, a.s.	predaj pozemkov - výnosy	145 673	0

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

Bory Home s.r.o.	obstaranie pozemkov	0	647 973
Bory Home s.r.o.	obstaranie zásob – postúpenie práv fáza 4A	0	112 154
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	19 319	843
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	279	621

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver (istina + nesplatený úrok)	5 387	8 322 708
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	48 479	415 472

17. 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.