

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024**

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 2024 neboli uskutočnené zmeny v Obchodnom registri:

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 2024 a 2023 žiadnych zamestnancov.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024**

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

K 31. 12. 2024:

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. 2024:

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

Bory Home s. r. o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024

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 2024 a 2023 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 2024 a 2023 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. 2024**

	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. 2024**

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. 2024****4. DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné 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	-	425 645	3 250	-	-	-	428 895
Prírastky	-	324 450	-	-	-	-	324 450
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	425 645	3 250	-	-	-	428 895
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	52 287	3 250	-	-	-	55 537
Prírastky	-	21 283	-	-	-	-	21 283
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	73 570	3 250	-	-	-	76 820
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	373 358	-	-	-	-	373 358
Stav na konci účtovného obdobia	-	352 075	-	-	-	-	352 075

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. 2024**

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	-	-	-	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. 2024**

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	-

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024**

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 dlhod. CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	289 941	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	1 690 000	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	14 185 909	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	12 785 850	-	-	-	-	-
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	-	-	-	12 785 850	-	-	-	-	-

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť poskytla dlhodobý úver spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited.

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. 2024

V roku 2023 bol úver vykázaný ako krátkodobý a bližší popis je v bode 6 Poznámok.

Zostatok úveru k 31.12.2024: 12 785 850 EUR, istina vo výške 12 769 886 EUR a nesplatený úrok vo výške 15 964 EUR.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024****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	-	205 116	-	-	205 116
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	-	205 116	-	-	205 116

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	-	-	-	-	-

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024**

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31.12.2024 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov a pozemky.

V Odbornom posudku boli ocenené jednotlivé fázy projektu Bory Bývanie vlastnené spoločnosťou. Fáza BH 3 bola ocenená nižšou hodnotou, ako je hodnota tejto fázy projektu evidovaná v účtovníctve, preto bola vytvorená opravná položka v celkovej sume 205 116 EUR.

V roku 2024 pokračoval predaj bytov z fázy BH 3. K 31.12.2024 boli všetky byty predané a odovzdané. Nepredané pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Nepredané ostatné stavebné objekty (sklady, parkovacie miesta) 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

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	432 068
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	175 552
Presun nehnuteľností -/+	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	256 515

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	4 038 475
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	1 944 253
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	1 571 760
Presun nehnuteľností	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti ku koncu účt. obdobia	4 410 968
Poskytnuté preddavky na zásoby	56 989

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. 2024**

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. 2024****6. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	68 953	912 599	981 552
Daňové pohľadávky a dotácie	1 445 465	-	1 445 465
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 514 418	912 599	2 427 017

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť poskytla úver spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. V roku 2024 je úver vykázaný ako dlhodobý v bode 4 Poznámok.

Zostatok úveru k 31.12.2023: 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	912 599	927 405
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 514 418	18 104 601
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 427 017	19 032 006
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

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. 2024

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. 2024**

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 572	2 751
Bežné bankové účty	392 112	596 671
Spolu	396 684	599 422

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. 2024****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
Účtovný zisk	14 276 798
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	497 377
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	11 405 615
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	2 373 806
Spolu	14 276 798

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:	308 245	3 245	98 180	-	171 000
audit	2 520	5 000	2 520	-	5 000
vypracovanie odb. posudku	725	1 000	725	-	1 000
záručné opravy a kompenzácie	305 000	-	140 000	-	165 000
Dlhodobé rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
záručné opravy a kompenzácie	-	-	-	-	-

Vytvorená rezerva na audit a vypracovanie odborného posudku 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 2025, vedenie spoločnosti rozhodlo o vykázaní tejto rezervy medzi krátkodobými.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce 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	-	-	-	-	-

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	438 874	4 607 046
Krátkodobé záväzky spolu	438 874	4 607 046
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	417 769	570 110
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	417 769	570 110

Dlhodobé záväzky pozostávajú z dlhodobého zádržného v celkovej výške 417 769 EUR.

Krátkodobé záväzky pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku v celkovej výške 409 274 EUR a zo záväzku k dani z príjmov právnických osôb vo výške 29 600 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. 2024****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					
	EUR	-	-	-	-
Krátkodobé bankové úvery					
	EUR	-	-	-	-

Spoločnosť neeviduje k 31.12.2024 a 31.12.2023 žiadne bankové úvery.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024****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	250	26 603	1 957 849	49 841 859	223 478	5 787 144

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	4 325 801	2 831 938	32 748 923	1 493 863	-29 916 986
Výrobky	85 167	1 206 537	-	-1 125 341	1 205 498
Spolu	4 410 968	4 038 475	32 748 923	368 522	-28 711 486
Manká a škody	-	-	-	-	-
Zmena stavu vnútropodnikových zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	368 522	-28 711 486

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024****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:	143 543	1 003 281
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-4 197
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	143 543	1 007 478
Finančné výnosy, z toho:	568 430	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>	568 430	277 420
Bankové úroky	-	-
Výnosy z poskytnutej pôžičky	568 430	277 420

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	1 957 849	49 841 859
Tržby z predaja služieb	250	26 603
Tržby za tovar a nehnuteľnosti na predaj	223 478	5 787 144
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	-	-4 197
Čistý obrat celkom	2 181 577	55 655 606

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. 2024****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 266 941	4 599 770
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:</i>	5 000	6 365
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	5 000	6 365
<i>iné uisťovacie audítorské služby</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	2 261 941	4 593 405
právne a poradenské služby	13 757	90 954
náklady na občerstvenie	244	19 315
aktivované náklady	1 513 765	3 288 348
RE služby	478 908	863 104
vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	20 705	60 738
opravy a údržba, záručné opravy	63 257	121 401
Poskytnuté služby – ostatné	171 305	149 545
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	436 513	5 597 025
náklady na predaný tovar, nehnuteľnosti na predaj	175 552	4 546 068
spotreba materiálu a energií	8 483	55 095
odpisy dlhodobého hmotného majetku	21 282	19 930
dane a poplatky	3 727	38 590
opravné položky k pohľadávkam +/-	-	912 199
opravné položky k zásobám +/-	205 117	
náklady z hosp. činnosti ostatné	22 352	25 143
Finančné náklady, z toho:	815	599 429
<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>	<i>815</i>	<i>599 429</i>
nákladové úroky	-	588 165
ostatné finančné náklady	815	11 264

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024****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:	557 803	x		17 428 595	x	
Teoretická daň	x	117 138	21	x	3 660 005	21
Daňovo neuznané náklady	230 485	48 402	21	69 652	14 627	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-167 174	-35 106	21	-103 694	-21 776	21
Umorenie daňovej straty	-	-	21	-2 385 996	-501 059	21
Spolu	621 114	130 434	21	15 008 557	3 151 797	21
Splatná daň z príjmov	x	130 434		x	3 151 797	
Odložená daň z príjmov	x	-		x	-	
Celková daň z príjmov	x	130 434		x	3 151 797	

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024****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	20 705	60 738
Penta Investments Limited o.z.	pohľadávky z obch. styku	9 354	-
Penta Investments Limited o.z.	záväzky z obcho. styku	-	26 626
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	188 077	592 390
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	423 987	767 418
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie majetku	518 220	1 217 609
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	54 921	95 686
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obch. styku	20 515	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
Bory Mall, a.s.	obstaranie majetku	-	818
Bory Home II s.r.o.	obstaranie majetku	-	5 000
Privatbanka, a.s.	vl. fin. prostr. spol.	1 656	53 117
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	244	348

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	-	-
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	-	170 475
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver poskytnutý	12 785 850	17 767 420
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskytn. úveru	568 430	277 420

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024****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	6 100 000	-	-	-	6 100 000
Zákonný rezervný fond	112 623	-	-	497 377	610 000
Neuhradená strata minulých rokov	-2 372 806	-	-	2 373 806	1 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	11 405 615	11 405 615
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	14 276 798	427 369	-	-14 276 798	427 369
Celkom	18 116 615	427 369	-	-	18 543 984

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	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

Rozhodnutím jediného spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 3.9.2024 bol zisk za rok 2023 vo výške 14 276 798 EUR preúčtovaný nasledovne:

- prídel do zákonného rezervného fondu 497 377 EUR,
- neuhradená strata minulých rokov 2 373 806 EUR,
- nerozdelený zisk minulých rokov 11 405 615 EUR.

K 31. 12. 2024 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 18 543 984 EUR.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2024:

Konatelia spoločnosti navrhli vysporiadať zisk vo výške 427 369 EUR nasledovne:

- nerozdelený zisk minulých rokov 427 369 EUR.

Bory Home s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2024

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

Po 31. 12. 2024 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Dňa 17. 2. 2025 prišlo k zmene konateľov v spoločnosti. Z funkcie konateľa boli odvolaní Juraj Nevolník a Tomáš Uhlík. Novými konateľmi sú Michal Hranai a Peter Čižmár.