

Bory Home II s. r. o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024

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 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,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

V roku 2024 nebola uskutočnená žiadna zmena v zápise do Obchodného registra.

Spoločnosť nemala počas roka 2024 a k 31. decembru 2024 žiadnych zamestnancov.

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

K 31. decembru 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, Cyprus	4 005 000 EUR	100	100	100
Spolu	4 005 000 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, Cypruská republika a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP

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

LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol, 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 2024:

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 2024

3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2023 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 14. októbra 2024.

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 2024.

5. 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 zahrňujú 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 2024 a 2023 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 zahrňujú 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.

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****Odpisovanie**

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

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	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. Obstarávacía cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

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

V 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 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) 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 neuznatelné 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 2024****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							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	344 966	0	0	0	0	344 966
Prírastky		0					0
Úbytky		0					0
Presuny		319 875					319 875
Stav na konci účtovného obdobia	0	664 841	0	0	0	0	664 841
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	15 271	0	0	0	0	15 271
Prírastky		23 467					23 467
Úbytky		0					0
Stav na konci účtovného obdobia	0	38 738	0	0	0	0	38 738
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	329 695	0	0	0	0	329 695
Stav na konci účtovného obdobia	0	626 103	0	0	0	0	626 103

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 2024**

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							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	32 802	0	0	0	0	32 802
Prírastky		372 461					372 461
Úbytky		(60 297)					(60 297)
Presuny		0					0
Stav na konci účtovného obdobia	0	344 966	0	0	0	0	344 966
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	5 827	0	0	0	0	5 827
Prírastky		69 741					69 741
Presuny		(60 297)					(60 297)
Stav na konci účtovného obdobia	0	15 271	0	0	0	0	15 271
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	26 975	0	0	0	0	26 975
Stav na konci účtovného obdobia	0	329 695	0	0	0	0	329 695

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

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	Obsta-rávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	3 883 436	-	-	-	3 883 436
Prírastky	-	-	-	4 762 525	-	-	-	4 762 525
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	83 496	-	-	-	83 496
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	8 679 457	-	-	-	8 679 457
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	-	-	-	8 679 457	-	-	-	8 679 457

V roku 2024 Spoločnosť eviduje pôžičku voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Pôžička má úverový rámec 10 000 000 EUR a je splatná 9. decembra 2026. Úroková sadzba je 4,10 % p.a. K 31. decembru 2024 predstavuje istina sumu 8 433 436 EUR a k nej prislúchajúce nesplatené úroky sumu 246 021 EUR.

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

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	-	-	-	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 2024****8. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. decembru 2024 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	3 142 829
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti počas účt. obdobia	0
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(1 200 906)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	1 941 923

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	13 621 761
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	395 546
Presun do majetku počas účtovného obdobia	(319 875)
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(5 093 462)
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia	8 603 970
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	0
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 2024

9. 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	821	0	821
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	337 580	0	337 580
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	186 177	0	186 177
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	524 578	0	524 578

Spoločnosť neeviduje dlhodobé pohľadávky.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	8 601	10 427
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	515 977	463 120
Krátkodobé pohľadávky spolu	524 578	473 547
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 pohládkam.

10. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 728	1 014
Bežné bankové účty	4 145 261	2 512 928
Spolu	4 147 989	2 513 942

Na krátkodobý finančný majetok nie je zriadené záložné právo.

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****11. 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:	601	2 787
Poistenie majetku	601	2 787
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	862
Dobropis za energie	0	862
Fakturácia predaja majetku	0	0

12. VLASTNÉ IMANIE

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

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2023:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	8 497 044
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	74 672
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	0
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	8 422 372
Spolu	8 497 044

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****13. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	77 365	256 259	3 365	0	330 259
Rezerva na audit *	2 640	5 800	2 640	0	5 800
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky*	725	214 459	725	0	214 459
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	74 000	36 000	0	0	110 000
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	0	0	0	0	0

*Vytvorená rezerva na audit a ostatné rezervy na iné nevyfakturované dodávky budú použité v roku 2025.

Vytvorená rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami predaných bytov bude použitá na odstránenie nedostatkov a uznané záručné opravy, prípadné finančné kompenzácie v 2. fáze výstavby bytových domov.

Nakoľko spoločnosť predpokladá dokončenie opráv v priebehu roka 2025, vedenie spoločnosti rozhodlo o vykázaní tejto rezervy medzi krátkodobými.

Informácie o rezervách

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	185 300	3 365	111 300	0	77 365
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
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	0	0	0	0	0

Bory Home II s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024

14. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	4 084 510	6 223 359
Krátkodobé záväzky spolu	4 084 510	6 223 359
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	404 178	786 330
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	404 178	786 330

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 4 084 510 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 3 082 293 EUR
 - prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi v sume 2 830 292 EUR,
 - nezaplatené faktúry v sume 225 523 EUR,
 - nevyfakturované dodávky v sume 26 478 EUR.
- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 254 486 EUR:
 - nezaplatené faktúry v sume 230 126 EUR, ktoré sú v prevažnej miere za služby od spoločnosti Penta Real Estate, s.r.o.
- daňové záväzky vo výške 747 731 EUR.

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

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období	2 347	875
Nájomné za parkovacie státi	2 347	875

Bory Home II s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024

16. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru – pozemkov	1 815 437	5 434 865
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státi	9 119 169	28 706 412
Tržby z predaja služieb	9 043	75 351
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	(4 697 916)	(14 159 260)
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	77 819
Ostatné výnosy	15 653	147 347

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	720 783	543 384	27 554 839	177 399	(27 011 455)
Výrobky	7 883 187	13 078 377	226 181	(5 195 190)	12 852 196
Presuny do majetku	0	0	0	319 875	0
Spolu	8 603 970	13 621 761	27 781 020	(4 697 916)	(14 159 260)
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	(4 697 916)	(14 159 260)

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****Výnosy z finančnej činnosti**

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	162 525	199 714
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	162 525	199 714

Čistý obrat

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	9 119 169	28 706 412
Tržby z predaja služieb	9 043	75 351
Tržby za tovar	1 815 437	5 434 865
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	0	77 819
Čistý obrat celkom	10 943 649	34 294 447

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 404 185	4 936 777
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej činnosti, z toho:</i>	<i>5 835</i>	<i>6 730</i>
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	<i>5 835</i>	<i>6 730</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 398 350</i>	<i>4 930 047</i>
Právne poradenstvo	16 902	36 971
Inzercia a reklama	3 300	77 471
Aktivované náklady	395 546	4 060 893
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	507 451	454 755
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	38 637	59 270
Reklamačný servis a náklady na byty	199 534	68 063
Ostatné	236 980	130 706

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

Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	1 321 646	3 932 526
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	1 200 906	3 733 176
Spotreba materiálu a energií	23 777	70 387
Dane a poplatky	34 677	52 162
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	23 467	9 444
ZC predaného dlhodobého majetku	0	60 298
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	38 819	7 059
Finančné náklady, z toho:	385	1 092 951
<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>	385	1 092 951
Nákladové úroky	0	1 069 645
Ostatné finančné náklady	385	23 306

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:	3 697 695	x		10 519 994	x	
Teoretická daň	x	776 516	21	x	2 209 198	21
Daňovo neuznané náklady	259 410	54 476	21	43 191	9 070	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(27 116)	(5 694)	21	(117 440)	(24 662)	21
Umorenie daňovej straty	0	0	21	(812 648)	(170 656)	21
Spolu	3 929 989	825 298	21	9 633 097	2 022 950	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

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****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	poskytnutý úver (jistina + nesplatený úrok)	8 679 457	3 916 933
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskytnutého úveru	162 525	199 714

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	náklady na posk. služby	38 637	59 270
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	záväzky z obchod. styku	0	26 776
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	pohľad. z obchod. styku	688	0
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	52 305	101 192
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obchod. styku	25 027	27 491
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	370 570	454 755
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	267 074	738 483
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	230 126	397 316
Media and Digital Services a.s.	náklady na posk. služby	0	16 957
Media and Digital Services a.s.	pohľadávky z obch. styku	0	1 731
BM Energy, s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	0	20
Bory Home s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	0	1 300
Bory Mall, a.s.	náklady-vzorový byt	2 740	1 300
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	2 717	6 597
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	316	548

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****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	74 672	400 500
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 003 058	0	0	8 422 372	12 425 430
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	8 497 044	2 872 397	0	(8 497 044)	2 872 397
Celkom	16 830 930	2 872 397	0	0	19 703 327

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	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
Celkom	8 333 886	8 497 044	0	0	16 830 930

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

Dňa 17. februára 2025 bola zmena konateľov spoločnosti. Z funkcie konateľa boli odvolaní Juraj Nevolník a Tomáš Uhlík. Novými konateľmi sa stali Michal Hranai a Peter Čižmár.