

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****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 hnuiteľných 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 2024:

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

Informácie o počte zamestnancov

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	12 000 000 EUR	100	100	100
Spolu	12 000 000 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 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.

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

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol, Cypruská 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. 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 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:

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

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

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.

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

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

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.

I) 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.

6. PROJEKT ODŠTIEPENIA ZLÚČENÍM

Dňa 13. augusta 2024 bol schválený na valnom zhromaždení projekt odštiepenia zlúčením, s tým, že rozhodný deň bol odsúhlasený na deň účinnosti zápisu zlúčenia do Obchodného registra Tento deň nastal 1. septembra 2024.

Na premene sa zúčastnili tieto spoločnosti:

Rozdeľovaná spoločnosť:

Bory Home III s.r.o. so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Novozaložená spoločnosť:

DR1-B, s.r.o. so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Účel rozdelenia:

Realizácia investičného zámeru spočívajúceho vo vyčlenení budovy, v ktorej sa nachádzajú bytové jednotky slúžiace na rezidenčné účely do majetku Novozaloženej spoločnosti za účelom predaja bytov tretím osobám, resp. tretej osobe, prípadne za účelom prevodu obchodného podielu Novozaloženej spoločnosti potenciálnemu investorovi.

Počiatočná súvaha DR1-B, s.r.o. k 1.septembru.2024

Aktíva	Hodnota
Výrobky	4 596 695
Pozemky na predaj	766 498
SPOLU:	5 363 193
Pasíva	Hodnota
Základné imanie	150 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 720 903
Závazky z obchodného styku-zádržné	79 082
Bankový úver	1 413 208
SPOLU:	5 363 193

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****7. 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	79 490	0	0	0	79 490
Prírastky					
Úbytky					
Presuny					
Stav na konci účtovného obdobia	79 490	0	0	0	79 490
Oprávky					
Stav na začiatku účtovného obdobia	39 745	0	0	0	39 745
Prírastky	39 745	0	0	0	39 745
Úbytky	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	79 490	0	0	0	79 490
Zostatková hodnota					
Stav na začiatku účtovného obdobia	39 745	0	39 745	0	39 745
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0

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	79 490	0	79 490
Prírastky					
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
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 2024****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné 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	232 063	0	0	0	0	232 063
Prírastky		177 195					177 195
Úbytky							
Presuny zo zásob		54 868					54 868
Stav na konci účtovného obdobia	0	449 642	0	0	0	0	449 642
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		21 161					21 161
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	0	21 161	0	0	0	0	21 161
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	232 063	0	0	0	0	232 063
Stav na konci účtovného obdobia	0	428 481	0	0	0	0	428 481

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	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
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

Bory Home III 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. 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	7 747 087
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	0
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(3 263 963)
Obstarávacia cena odštiepených pozemkov	(715 613)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	3 767 511

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	36 934 491
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	1 278 581
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(15 984 710)
Obstarávacia cena odštiepených bytov	(4 647 581)
Presun do majetku	(54 868)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	17 525 913
Poskytnuté preddavky na zásoby	0

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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	3 767 511
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	3 767 511

9. POHĽADÁVKY

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	382 274	0	382 274
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	382 274	0	382 274

Spoločnosť neevviduje 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	382 274	106 668
Krátkodobé pohľadávky spolu	382 274	106 668
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 2024****10. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	3 879	4 518
Bežné bankové účty	2 158 395	81 609
Spolu	2 158 395	86 127

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

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:	1 698	1 365
Poistenie majetku	1 698	1 365
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

12. VLASTNÉ IMANIE

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

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty z roku 2023:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	2 065 198
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	2 065 198
Spolu	2 065 198

Spoločnosť celkovú stratu z roka 2023 vo výške 2 065 198,14 EUR previedla na účet neuhradených strát minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 14. októbra 2024.

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

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Odštiepenie	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	12 150 000	0	(150 000)	0	12 000 000
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	(1 445 134)	0	(3 720 903)	(2 065 198)	(7 231 235)
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(2 065 198)	7 962 589		2 065 198	7 962 589
Celkom	8 639 668	7 962 589	(3 870 903)	0	12 731 354

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce 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

Bory Home III 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	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	53 045	298 736	3 045	0	348 736
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky*	725	227 936	725	0	227 936
Rezerva na záruky	50 000	65 000	0	0	115 000
Rezerva na audit*	2 320	5 800	2 320	0	5 800

*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.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce 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

Bory Home III 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	3 969 501	4 457 040
Krátkodobé záväzky spolu	3 969 501	4 457 040
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	793 527	798 949
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	793 527	798 949

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 3 969 501 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 2 245 182 EUR:
 - prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi v sume 2 174 655 EUR,
 - nezaplatené faktúry v sume 70 427 EUR,
 - ostatné záväzky v sume 100 EUR.
- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 378 085 EUR sú tvorené v prevažnej miere službami od spoločnosti Penta Real Estate, s.r.o. a PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.,
- daňové záväzky vo výške 1 346 234 EUR.

Dlhodobé záväzky v celkovej hodnote 793 527 EUR tvorí:

- dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku v sume 299 719 EUR
- pôžička od spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED v hodnote 493 808 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	6,63	12.9.2026	493 808	0
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,227	15.9.2024	0	5 387

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

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****15. 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	31.5.2025	564 689	1 246 234
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	5,793	27.2.2026	0	9 637
SPOLU	x	x	x	564 689	1 255 871
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	4,813	27.2.2026	5 860 073	29 942 973
SPOLU	x	x	x	5 860 073	29 942 973

V súvislosti s pokytnutým 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.

16. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období	271	0
Nájomné za parkovacie státa	271	0

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2024****17. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru - pozemkov	5 352 993	145 673
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státi	26 215 380	0
Tržby z predaja služieb	72 729	484
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	(14 706 129)	12 949 060
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	0
Ostatné výnosy	32 184	30 050
Spolu	16 967 157	13 125 267

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	281	32 316 073	23 985 431	(32 315 792)	8 330 642
Výrobky	17 525 632	4 618 418	0	12 907 214	4 618 418
Presun – odštiepenie	0	0	0	4 647 581	0
Presun do majetku	0	0	0	54 868	0
Spolu	17 525 913	36 934 491	23 985 431	(14 706 129)	12 949 060
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	(14 706 129)	12 949 060

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

Bory Home III 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:	0	0
Výnosové úroky	0	0
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0
Ostatné finančné výnosy	42 835	0

Čistý obrat

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	26 215 380	0
Tržby z predaja služieb	72 729	484
Tržby za tovar	5 352 993	145 673
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	0	0
Čistý obrat celkom	31 641 102	146 157

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

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 702 483	13 444 351
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:</i>	7 098	5 975
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	5 800	5 975
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	2 696 683	13 438 376
Právne poradenstvo	53 067	7 602
Inzercia	72 656	40 943
Aktivované náklady	1 278 581	12 949 060
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	684 782	328 384
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	68 950	61 662
Náklady súvisiace so správou bytov	226 938	0
Ostatné	311 709	50 725
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	3 492 853	350 679
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	3 263 963	195 716
Spotreba materiálu a energií	63 291	16 129
Dane a poplatky	35 818	17 192
Dary	0	25 884
Ostatné náklady	68 875	56 013
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	60 906	39 745
Finančné náklady, z toho:	1 409 767	1 395 435
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	1 409 767	1 395 435
Nákladové úroky	1 388 153	1 326 690
Ostatné finančné náklady	21 614	68 745

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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:	9 404 889	x		(2 065 198)	x	
Teoretická daň	x	1 975 027	21	x	(433 692)	21
Daňovo neuznané náklady	399 411	83 876	21	196 567	41 279	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(62 948)	(13 219)	21	(13 513)	(2 837)	21
Umorenie daňovej straty	(2 873 256)	(603 384)	21	0	0	21
Spolu	6 828 224	1 442 300	21	(1 882 144)	(395 250)	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	

18. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBAH

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	68 950	35 800
Penta Investments Limited o.z.	záväzky z obchod. styku	45 131	20 374
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	686 464	328 384
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	476 755	824 069
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	304 330	312 260
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	60 189	25 862
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obchod. styku	24 569	8 620
Media and Digital Services a.s.	Náklady na posk. služby	21 689	0
Media and Digital Services a.s.	záväzky z obch. styku	4 056	0
Bory, a.s.	pohľadávky z obch. styku	0	159
Bory, a.s.	predaj pozemkov - výnosy	0	145 673
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	64 432	19 319
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	380	279

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

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)	493 808	5 387
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	13 420	48 479

19. 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 bol odvolaný Juraj Nevolník. Novými konateľmi sa stali Michal Hranai a Peter Čižmár.