

**Bory Home s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

---

## 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 2025 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- zmena štatutárneho orgánu.

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 hnuteľných 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 2025 a 2024 žiadnych zamestnancov.

**Bory Home s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

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

K 31. 12. 2025:

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
<b>Spolu</b>	6 100 000 EUR	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom 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. 2025:

Juraj Nevolník (do 16.2.2025),  
Tomáš Uhlík (do 16.2.2025),  
Peter Čižmár (od 17.2.2025),  
Michal Hranai (od 17.2.2025)  
Michal Rehák.

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

**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

---

## **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 2025 a 2024 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 2025 a 2024 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. 2025**

	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. 2025**

---

**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. 2025****4. DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	425 645	3 250	-	-	-	428 895
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	92 695	3 250	-	-	-	95 945
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	332 950	-	-	-	-	332 950
Oprávky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	73 570	3 250	-	-	-	76 820
Prírastky	-	16 647	-	-	-	-	16 647
Úbytky	-	39 395	3 250	-	-	-	42 645
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	50 822	-	-	-	-	50 822
Opravné položky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	352 075	-	-	-	-	352 075
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	282 128	-	-	-	-	282 128

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. 2025**

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							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	425 645	3 250	-	-	-	428 895
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	425 645	3 250	-	-	-	428 895
Oprávky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	52 287	3 250	-	-	-	55 537
Prírastky	-	21 283	-	-	-	-	21 283
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	73 570	3 250	-	-	-	76 820
Opravné položky							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	-	373 358	-	-	-	-	373 358
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	-	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. 2025**

---

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. 2025**

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									
<b>Stav na začiatku účtov. obdobia</b>	-	-	-	12 785 850	-	-	-	-	12 785 850
Prírastky	-	-	-	372 650	-	-	-	-	372 650
Úbytky	-	-	-	3 660 000	-	-	-	-	3 660 000
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtov. obdobia</b>	-	-	-	9 498 500	-	-	-	-	9 498 500
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtov. obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtov. obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtov. obdobia</b>	-	-	-	12 785 850	-	-	-	-	12 785 850
<b>Stav na konci účtov. obdobia</b>	-	-	-	9 498 500	-	-	-	-	9 498 500

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce 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									
<b>Stav na začiatku účtov. obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	289 941	-	-	-	-	289 941
Úbytky	-	-	-	1 690 000	-	-	-	-	1 690 000
Presuny	-	-	-	14 185 909	-	-	-	-	14 185 909
<b>Stav na konci účtov. obdobia</b>	-	-	-	<b>12 785 850</b>	-	-	-	-	<b>12 785 850</b>
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtov. obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtov. obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtov. obdobia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účtov. obdobia</b>	-	-	-	<b>12 785 850</b>	-	-	-	-	<b>12 785 850</b>

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. 2025**

---

Zostatok úveru k 31.12.2025: 9 498 537 EUR, istina vo výške 9 448 537 EUR a nesplatený úrok vo výške 49 963 EUR.

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. 2025****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	-	-	-	-	-
<b>Zásoby spolu</b>	<b>205 116</b>	<b>-</b>	<b>205 116</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Zásoby	Bezprostredne predchádzajúce 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	-	-	-	-	-
<b>Zásoby spolu</b>	<b>-</b>	<b>205 116</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>205 116</b>

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31.12.2025 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov a pozemky.

V roku 2025 pokračoval predaj parkovacích miest a nebytových priestorov z fázy BH 3 a začal sa predaj bytov z fázy BH 3B.

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	256 515
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	2 942 035
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	39 813
Presun nehnuteľností -/+	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	3 158 737

## Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	4 410 968
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	4 305 844
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	57 239
Presun nehnuteľností	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti ku koncu účt. obdobia	8 659 573
Poskytnuté preddavky na zásoby	148 233

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

---

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. 2025****6. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	69 105	912 599	981 704
Daňové pohľadávky a dotácie	960 084	-	960 084
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>1 029 189</b>	<b>912 599</b>	<b>1 941 788</b>

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	912 599	912 599
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 029 189	1 514 418
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>1 941 788</b>	<b>2 427 017</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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. 2025**

---

**7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 452	4 572
Bežné bankové účty	173 214	392 112
<b>Spolu</b>	<b>174 666</b>	<b>396 684</b>

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. 2025****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
<b>Účtovný zisk</b>	<b>427 369</b>
<b>Vysporiadanie účtovného zisku</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	427 369
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-
<b>Spolu</b>	<b>427 369</b>

**9. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Reklasifikácia	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>171 000</b>	<b>3 500</b>	<b>26 000</b>	-	<b>148 500</b>
audit	5 000	3 500	5 000	-	3 500
vypracovanie odb. posudku	1 000	-	1 000	-	-
záručné opravy a kompenzácie	165 000	-	20 000	-	145 000
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	-	-	-	-	-
záručné opravy a kompenzácie	-	-	-	-	-

Vytvorená rezerva na audit bude použitá v roku 2026.

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 2026, vedenie spoločnosti rozhodlo o vykázaní tejto rezervy medzi krátkodobými.

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Reklasifikácia	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>308 245</b>	<b>3 245</b>	<b>98 180</b>	-	<b>171 000</b>
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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	-	-	-	-	-
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	3 832 997	438 874
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>3 832 997</b>	<b>438 874</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	793 787	417 769
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>793 787</b>	<b>417 769</b>

Dlhodobé záväzky pozostávajú z dlhodobého zádržného v celkovej výške 797 787 EUR.

Krátkodobé záväzky pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku v celkovej výške 3 832 997 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. 2025****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
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>					
	EUR	-	-	-	-
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>					
	EUR	-	-	-	-

Spoločnosť neeviduje k 31.12.2025 a 31.12.2024 žiadne bankové úvery.

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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
<b>Spolu</b>	-	250	200 555	1 957 849	50 683	223 478

**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	8 631 645	4 325 801	2 831 938	4 305 843	1 493 863
Výrobky	27 928	85 167	1 206 537	-57 239	-1 125 341
<b>Spolu</b>	<b>8 659 573</b>	<b>4 410 968</b>	<b>4 038 475</b>	<b>4 248 604</b>	<b>368 522</b>
Manká a škody	-	-	-	-	-
<b>Zmena stavu vnútropodnikových zásob vo výkaze ziskov a strát</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>4 248 604</b>	<b>368 522</b>

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>25 082</b>	<b>143 543</b>
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	25 082	143 543
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>372 650</b>	<b>568 430</b>
<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>	372 650	568 430
Bankové úroky	-	-
Výnosy z poskytnutej pôžičky	372 650	568 430

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	200 555	1 957 849
Tržby z predaja služieb	-	250
Tržby za tovar a nehnuteľnosti na predaj	50 683	223 478
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	-	-
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>251 238</b>	<b>2 181 577</b>

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. 2025****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>5 309 569</b>	<b>2 266 941</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:</i>	3 500	5 000
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	3 500	5 000
<i>iné uisťovacie audítorské služby</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	5 306 069	2 261 941
právne a poradenské služby	19 003	13 757
náklady na občerstvenie	79	244
aktivované náklady	4 305 844	1 513 765
RE služby	826 627	478 908
vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	41 870	20 705
opravy a údržba, záručné opravy	53 955	63 257
Poskytnuté služby – ostatné	58 691	171 305
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>-85 866</b>	<b>436 513</b>
náklady na predaný tovar, nehnuteľnosti na predaj	39 813	175 552
spotreba materiálu a energií	2 072	8 483
odpisy dlhodobého hmotného majetku	16 648	21 282
dane a poplatky	7 218	3 727
opravné položky k zásobám +/-	-205 117	205 117
náklady z hosp. činnosti ostatné	53 499	22 352
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>5 691</b>	<b>815</b>
<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>	5 691	815
nákladové úroky	-	-
ostatné finančné náklady	5 691	815

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****Dane z príjmov**

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	-331 820	x		557 803	x	
Teoretická daň	x	-69 682	21	x	117 138	21
Daňovo neuznané náklady	65 062	13 663	21	230 485	48 402	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-232 301	-48 783	21	-167 174	-35 106	21
Umorenie daňovej straty	-	-	21	-	-	21
Spolu	-499 058	-104 802	21	621 114	130 434	21
Splatná daň z príjmov	x	3 840		x	130 434	
Odložená daň z príjmov	x	-		x	-	
Celková daň z príjmov	x	3 840		x	130 434	

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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	24 549	20 705
Penta Investments Limited o.z.	pohľadávky z obch. styku	-	9 354
Penta Investments Limited o.z.	záväzky z obcho. styku	9 420	-
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	471 501	188 077
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	786 561	423 987
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie majetku	647 600	518 220
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	57 387	54 921
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obch. styku	13 911	20 515
Bory, a.s.	obstaranie nehnuteľností	2 942 035	-
Privatbanka, a.s.	vl. fin. prostr. spol.	45 069	1 656
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	730	244

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 poskytnutý	9 498 500	12 785 850
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskytn. úveru	372 650	568 430

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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	610 000	-	-	-	610 000
Neuhradená strata minulých rokov	1 000	-	-	-	1 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	11 405 615	-	-	427 369	11 832 984
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	427 369	-335 660	-	-427 369	-335 660
<b>Celkom</b>	<b>18 543 984</b>	<b>-335 660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 208 324</b>

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce 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
<b>Celkom</b>	<b>18 116 615</b>	<b>427 369</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 543 984</b>

Rozhodnutím jediného spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 19.8.2025 bol zisk za rok 2024 vo výške 427 369 EUR preúčtovaný nasledovne:

- nerozdelený zisk minulých rokov 427 369 EUR.

K 31. 12. 2025 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 18 208 324 EUR.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2025:

Konatelia spoločnosti navrhli vysporiadať stratu vo výške 335 660 EUR nasledovne:

- neuhradená strata minulých rokov 1 000 EUR
- nerozdelený zisk minulých rokov 334 660 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. 2025**

---

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

Po 31. 12. 2025 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.